



Vendre ou louer une maison étant usufruitier

Par **gardois76**, le **24/10/2013** à **17:01**

Bonjour,

je vous remercie tout d'abord pour le temps que vous me consacrez à lire la demande. ma mère, 85 ans, est en maison de retraite depuis un an. Elle n'a pas souhaité louer ou vendre sa maison durant cette période. Maintenant, elle souhaiterait la vendre. Une donation antérieure me donne l'usufruit. Mon frère à l'usufruit de deux appartements pour la même valeur . Ma mère qui est veuve, les louent. J'ai expliqué à ma mère que je ne souhaite pas la vendre car je devrais lui reverser une partie de la somme qui reviendrait dans la succession. Je souhaiterais la louer mais ma mère ne veut pas effectuer les travaux pour la mettre aux normes. Je veux bien financer les travaux, dans ce cas puis-je percevoir les loyers sans que ceux-ci tombent dans la succession de ? Y a-t-il une autre solution ? Je ne peux pas laisser inhabitées cette maison plusieurs années.

Par **JuLx64**, le **24/10/2013** à **18:09**

N'auriez-vous pas plutôt la nue-propriété ?

Dans ce cas le plus simple me semble de prêter à votre mère le montant des travaux, et qu'elle vous rembourse avec les loyers. Si elle venait à décéder avant le remboursement total, la dette restante diminuerait d'autant l'actif de la succession. Veillez à bien renvoyer le formulaire fiscal de prêt pour être en mesure de le prouver.

De plus les travaux seront déductibles des loyers à venir, ce qui allégera d'autant l'imposition.

Par **gardois76**, le **24/10/2013** à **18:34**

merci de cette réponse précise et bien rédigée. Vous avez raison, il s'agit bien de nue-propriété également pour mon frère).

si le remboursement de ce prêt n'était pas terminé avant le décès de ma mère, serais je remboursé par le notaire chargé de la succession en priorité avant partage?(avec le formulaire de prêt) ?

pour info, la location serait programmée pour septembre 2014, les travaux étant faits en 2013, la déduction pourra t elle avoir lieu ou faut il attendre 2014 pour commencer les travaux? merci encore de votre aide

Par **JuLx64**, le **24/10/2013** à **18:40**

Vous serez remboursée avec la liquidation de la succession (pour autant que l'actif soit suffisant), donc effectivement cela vous fera autant de plus lors du partage.

Vous pouvez parfaitement commencer les travaux dès 2013, votre mère devra remplir une déclaration 2044 (revenus fonciers) sur les revenus 2013, en renseignant le montant des travaux payés sur 2013 pour qu'ils puissent ensuite être reportés sur les années suivantes. Il faut cependant veiller à ce qu'il n'y ait pas de vacance anormale entre la fin des travaux et la location, sans quoi il pourrait être considéré que vous avez gardé la jouissance du bien, et ils ne seraient plus déductibles.

Et si votre mère venait à décéder avant que les loyers n'aient pu compenser le déficit généré par les travaux, le reliquat ne pourrait plus être déduit.

Par **gardois76**, le **24/10/2013** à **19:05**

je vais devoir vous donner des détails complémentaires pour que vous puissiez mieux comprendre la situation:

ma mère est allée en maison de retraite car elle ne peut plus vivre seule en sécurité. Elle envisageait de revenir à son domicile car elle partait à contre-cœur. Nous avons donc gardé ses meubles. J'étais inquiet de laisser une maison vide (problème de chauffage, vandalisme, etc....) Une de mes nièces voisine de ma mère souhaitait construire et ma mère lui proposa de venir "habiter" la maison en conséquence de quoi, elle s'acquittait des factures de chauffage et électricité et autres et acceptait de vivre dans les meubles de ma mère et un loyer gratuit en échange et cela pour une durée de 2 ans maxi soit novembre 2014. Ma nièce aura sa construction terminée et je pourrai seulement la louer à ce moment en espérant faire les travaux avant son départ. Je devrais donc attendre 2014 pour commencer?

Par **JuLx64**, le **24/10/2013** à **21:46**

Ce n'est pas tant la date de début que celle de fin des travaux qui compte. En théorie, il ne faudrait pas que la maison soit habitée à titre gratuit après leur achèvement. Vous comptez rénover la maison avec votre nièce l'habitante toujours ?

Par **gardois76**, le **24/10/2013** à **22:32**

oui, car j'habite à 800 kms de la maison de ma mère et cela est plus facile pour contrôler les travaux par les parents de la nièce qui sont en retraite et habitent à 4 kms. c'est pourquoi les travaux vont s'étendre sur quelques mois car je ne peux abuser de leur aide sur un temps trop court

Par **JuLx64**, le **24/10/2013** à **22:48**

Le point important c'est qu'il faut que les travaux soient effectués « en vue de la location ». Or si quelqu'un qui n'est pas locataire en profite, ce critère pourrait éventuellement être contesté si vous tombez sur un contrôleur tâillon, même si sur le fond la déductibilité est justifiée. Il faudrait donc mieux minimiser le délai entre la fin des travaux et la location, et pouvoir justifier de leur étalement dans le temps.

Le fait que votre nièce surveille les travaux est par ailleurs un bon point qui pourra justifier sa présence sur les lieux.

Un dernier point : attention de ne pas déclarer en micro-foncier les 3 premières années, vous perdriez le bénéfice de la déduction des travaux au réel.

Par **gardois76**, le **24/10/2013** à **23:06**

merci,toujours aussi précis!

le micro foncier:je ne connais pas mais j'en parlerai à la personne qui s'occupe de sa déclaration (il est comptable).

Pour les travaux je vais attendre le 1er trimestre 2014,cela sera plus logique,il n'y a que la balustrade de la terrasse qui présente un danger (hauteur 1,5 m) et que je changerai avant la fin de l'année (balustrade pas aux normes et poteaux bois très fragilisés.C'est un ^problème de sécurité.