

Donation et frais ?

Par **jean-m-bruno**, le **24/09/2007** à **22:54**

je vous remercie de me renseigner sur ce qui suit afin d'aider une amie âgée; voici sa question :

J'ai fait une donation, il y a quelques années devant notaire, avec réserve d'usufruit au profit de ma nièce qui est donc actuellement nue-proprétaire. En accord avec ma nièce vu mon âge (75 ans) et mes faibles revenus, je désire annuler ce contrat et mettre mon bien en viager occupé.

J'ai appris d'une part, qu'une donation était irrévocable et d'autre part qu'une solution existait (vu sur internet) :

"Suite à une donation-partage ma mère est usufruitière d'une maison avec usage de droit et d'habitation et mon frère en est le nu-proprétaire pour sa quote part dans la donation, ce dernier décide de restituer sa nue-proprété à ma mère afin que cette dernière puisse faire un testament au profit d'un autre frère ayant fait partie de la donation d'origine (avec l'accord de tous les héritiers) est ce possible ? La donation remonte depuis 1990. Merci.

Réponse. Nous ne voyons d'autre solution que la donation : votre frère, donataire de 1990, fait donation à sa mère de la nue-proprété du bien. Les abattements fiscaux jouent dans les deux sens."

Vu cette réponse, ma nièce peut-elle me faire donation de la nue-proprété du bien afin que je puisse procéder à une vente en viager ?

Si cela est possible quels vont être le montant des frais à payer, notaire et fisc ?

Merci pour vos réponses.
Cordialement.

Par **Olivier**, le **25/09/2007** à **13:24**

C'est possible mais effectivement vous allez payer des droits de mutation à hauteur de 5 % après abattemnt de 7500 euros. Autant dire que ça va vous coûter la peau des f...

Pourquoi ne pas plutôt, en votre qualité d'usufruitier, louer le bien et percevoir les loyers ? Les loyers reviennent en leur entier à l'usufruitier et je ne vois pas vraiment la différence avec une vente en viager... à ceci près qu'à votre décès le bien reste dans la famille !

Par **Taiko**, le **29/09/2007** à **21:10**

Bonsoir,

Juste une précision, la donation supporterait des droits d'enregistrement à concurrence de 55 % sans abattement.

Ce poids fiscal pourrais vous aider à vous déterminer en faveur d'une simple location.

Par **Olivier**, le **30/09/2007** à **09:59**

aïe ça m'apprendra à pas me relire, j'ai un 5 qui est pas passé dans ma réponse... Merci Taiko pour la correction !