

Vos enfants ont quitté le foyer familial afin d'aller poursuivre leurs études dans une autre ville que la vôtre, et vous devez leur payer l'école, et subvenir à leurs besoins : tout cela vous coûte cher. Avez-vous pensé à leur faire une donation d'usufruit temporaire de l'un de vos biens ?

Qu'est-ce que c'est ?

La donation d'usufruit temporaire consiste, pour une personne qui détient la pleine propriété d'un bien (dans le cadre de notre exemple, d'un immeuble), de donner, pour une durée déterminée, l'usufruit de ce bien à un membre de sa famille ou à un tiers.

Rappel :

En France, la propriété est composée de trois prérogatives : le droit d'user du bien (« usus »), le droit de bénéficier des fruits générés par le bien, tels que les loyers (« fructus ») et le droit de donner, vendre ou détruire le bien (« abusus »). L'usufruit est constitué des deux premières prérogatives, et la nue-propriété de la troisième.

Pourquoi c'est intéressant ?

Ce type de donation comporte de nombreux avantages :

- En transmettant l'usufruit des biens (par exemple, l'usufruit d'un bien immobilier locatif) à vos enfants, ceux-ci disposent d'un revenu (les loyers), mais ne peuvent pas vendre le bien, ni effectuer d'importants travaux dedans, dans la mesure où seul le nu-propriétaire en a le droit. Vous conservez donc la main sur le bien.
- En donnant l'usufruit de votre bien, vous diminuez votre revenu imposable. Les loyers entrent directement dans le patrimoine de vos enfants, et sont donc imposables entre leurs mains à l'impôt sur le revenu (profitant ainsi des tranches les plus basses) et aux prélèvements sociaux.
- Le bien n'est plus à intégrer à votre patrimoine taxable à l'IFI : en effet, seuls les biens détenus en pleine propriété ou en usufruit sont à inclure dans l'assiette de cet impôt.
- A terme, vous retrouverez la pleine propriété du bien et vous pourrez

renouveler l'opération si vous le souhaitez.

Quels sont les points d'attention ?

- Vos enfants, auxquels vous aurez transmis l'usufruit, devront déclarer les loyers au titre de l'impôt sur le revenu, et également déclarer la valeur en pleine propriété du bien à l'IFI si leur patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 €.
- Il est important de bien noter que durant toute la période de la donation, vous ne pourrez plus percevoir les revenus du bien. Si d'une façon ou d'une autre, vous pensez avoir besoin de ce revenu, il s'agira d'envisager une autre façon de financer les études de vos enfants.
- Pour que tous les effets fiscaux puissent être efficaces, il faut que vos enfants (ceux auxquels vous donnez l'usufruit) soient détachés de votre foyer fiscal.
- Le bien, une fois démembré, sera difficile à revendre : il ne faut donc pas avoir l'intention de le céder durant cette période.

Impact du prélèvement à la source :

Sauf cas particuliers, les revenus fonciers perçus en 2018 ne donneront pas lieu à imposition (grâce au CIMR). En cas de donation d'usufruit temporaire sur cette année, le gain fiscal constaté sera limité au gain IFI. Les années suivantes cependant, le gain sera de nouveau composé des gains IR et IFI.

Comment est évalué l'usufruit et quels sont les impôts dus au moment de la donation ?

Sur le plan fiscal, l'usufruit temporaire est aisément évaluable : il est égal à 23% de la valeur du bien en pleine-propriété pour chaque période de 10 ans. Ce pourcentage ne peut pas être fractionné et ne change pas en fonction de l'âge de l'usufruitier. Il est ainsi très important de bien optimiser la durée de la donation d'usufruit, afin de ne pas devoir un montant trop élevé d'impôt sur la donation, compte tenu des besoins.

Exemples :

- Vous donnez l'usufruit d'un bien d'une valeur de 300 000 € à votre fils, pour une période de 6 ans, qui devrait correspondre à la durée de ses études.

Vous estimez que grâce à cela, il pourra bien débiter dans la vie. Afin de calculer les droits dus, l'assiette à retenir est de 23% de 300 000 €, soit 69 000 €.

- Votre fils vous fait part de son souhait de faire des études de médecine : vous vous doutez alors que la durée de ses études sera supérieure à 8 ans, mais qu'elle pourra même avoisiner les 12 ans. Vous décidez de lui donner un usufruit sur cette durée-là. L'assiette à retenir sera alors de 2 x 23% de 300 000 €, soit 138 000 €.

Une fois cette assiette déterminée, il s'agit de lui appliquer les droits de donation prévus entre parent et enfant. Un abattement de 100 000 € sera applicable (renouvelable au bout de 15 ans), puis sur la partie imposable, il s'agira d'appliquer un barème progressif, que vous pouvez retrouver ici.

Exemple :

- Dans le premier cas, l'assiette est de 69 000 € : après application de l'abattement de 100 000 €, l'assiette imposable est égale à 0 €. Il reste par ailleurs 31 000 € d'abattement disponible.
- Dans le second cas, l'assiette est de 138 000 € : après application de l'abattement de 100 000 €, l'assiette imposable est égale à 38 000 €. Les droits seront d'environ 5 800 €, et il ne restera plus d'abattement disponible.

Si vous envisagez d'effectuer une telle opération, rapprochez vous de votre Conseil habituel afin qu'il puisse vous aider dans sa mise en œuvre !