Image not found or type unknown

Cession d´usufruit en viager

Par **sara66**, le **09/03/2013** à **12:01**

Bonjour,
Mes parents sont en instance de divorce. Mon pere avait recu en doantion le terrain sur lequel est construite la maison d´habitation (maison A). Cette maison a été financé par mes 2 parents. Mon pere va donc devoir payer une "récompense" a ma mere. Il a trouvé un autre logement mais souhaite conserver la maison d´habitation. Il n´a pas les liquidités suffisantes afin de faire face au paiement de la récompense.

D´autre part, il a recu en donation la maison de ses grands parents (maison B) et souhaite créer une SCI afin de la rénover et de la louer.
Le but serait donc de démembrer la maison A et de céder l´usufruit en viager a la SCI. La maison A serait louer par la SCI. Ces revenus permettraient de rembourser l´emprunt servant a l´acquisition de l´usufruit de A.
La SCI n´aurait a priori pas les ressources financieres suffisantes afin de racheter la maison en pleine propriété.
Suite a recherches sur internet, la cession d´usufruit viager a une personne morale a-t-elle un caractere temporaire? Si oui, alors l´imposition serait-elle la meme que pour une cession d´usufruit temporaire (soit une imposition sur le montant de la cession)? ou bien seulement sur la plue value? Quels sont les autres impots (droit d´enregistrement, de mutation, etc.) donc mon pere serait redevable dans le cas présenté ci-dessus?
En vous remerciant vivement par avance

Par **trichat**, le **09/03/2013** à **18:28**

Bonsoir,

La cession à titre onéreux d'un usufruit temporaire à une personne morale ne peut excéder 30 ans.

La loi de finances rectificative pour 2012 a modifié l'imposition de ce type de cession?
Auparavant, seule était imposée dans la catégorie des plus-values immobilières, la différence entre prix de cession et prix d'acquisition de l'usufruit.
Aujourd'hui, le prix total de cession est imposé à l'impôt sur le revenu dans la catégorie correspondant aux revenus tirés de la mise en location du bien auquel est attaché l''usufruit (revenus fonciers dans la majeure partie des cas).

Quant à la SCI, cessionnaire de ce droit à usufruit, elle devra s'acquitter des droits de mutation à titre onéreux (environ 5 % + taxe de publicité foncière).

Le montage juridique d'une telle opération complexe nécessitera les conseils d'un professionnel afin de le sécuriser. Vous devrez évaluer tous les coûts liés à une telle opération (coût de la constitution de la SCI, taxes dues, imposition de la cession du droit d'usufruit,...).

Cordialement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés