



## Donation - usufruit - impots locaux

Par **nini80**, le **21/09/2010** à **11:17**

Bonjour,

Mes parents viennent d'avoir en héritage une maison.

Cette maison + terrain = 125 000 €. Mes parents me font une donation d'une partie de la maison soit une valeur de 65 000€.

J'ai donc fait un prêt à la banque (rachat de soulte) de 60 000€ pour la maison + 25 000€ pour travaux. Les 60 000€ sont à verser à mes parents qui les verseront à leur tour à un autre héritier.

Mes parents gardent l'usufruit du terrain car il l'occupe et moi je ne pourrais en jouir qu'à leur mort.

Je voudrais savoir qui va payer les impôts locaux du terrain ?

Suis-je l'entière propriétaire de la maison ou je devrais toujours rendre des comptes à mes parents ?

Par **mimi493**, le **21/09/2010** à **12:31**

Si vos parents ont gardé l'usufruit et ont donné la nue-propriété :

- ils sont redevables de la taxe foncière
- l'occupant de la maison doit payer la taxe d'habitation

- vous n'avez aucun droit sur la maison

Si vos parents vous donnent un bien d'une valeur de 65 000 euros et exigent un paiement de 60 000 euros, c'est un montage plus que bizarre ... bref, vous avez reçu 5000 euros et l'autre héritier 60 000 euros. Bel équilibre.

Par **nini80**, le **21/09/2010 à 12:58**

Merci pour votre réponse.

Cependant j'ai du mal m'exprimer.

La maison et le terrain valent 125 000€, mais parents dans le cadre de leur héritage ont demandé à avoir cette maison.

Ils me donnent 65 000€ mais comme la maison vaut 125 000€ j'ai donc fait un prêt à la banque (rachat de soulte) de 60 000€ pour les verser à mes parents qui les donneront à mon oncle (+25 000€ pour travaux soit un prêt total de 85 000€) .

Vous dites que je n'ai aucun droit sur la maison cela me surprend car j'en achète quand même la moitié ! ca ne me semble pas juste...

Même les impôts locaux de la maison seront à payer par mes parents ? ou seulement le terrain

mille merci pour vos réponses car je vous avoue que je comprend rien !

Par **mimi493**, le **21/09/2010 à 13:30**

Là, je ne comprends plus rien.

Détaillez chaque bien (la maison est sur un terrain et il y a un 2ème terrain ?) et les donations de chaque bien

Par **nini80**, le **21/09/2010 à 13:59**

Désolée

En fait dans l'héritage il y a eu partage des biens de mes grands parents.

Mes parents ont eu certains biens qui rentrent dans le partage, mais comme dans l'héritage il y avait une maison que mon oncle ne voulait pas, mes parents lui rachète pour pas quelle parte à des étrangers.

Donc mes parents pour que le partage soit équitable avec mon oncle doivent 125 000€ pour la maison (faut bien que mon oncle ait sa part)

Mes parents achete donc cette maison, et ce sont arrangé avec mon oncle. Il lui ont déjà donné 65 000 € et à moi de compléter par 60 000€. Ces 60 000€ je vais leur verser pour qu'a leur tour il la verse à mon oncle.

Sur le papier du notaire il est écrit que le lot vaut 125 000 €, et que mes parents me donne la pleine propriété de la maison et du terrain ou elle est + un terrain à cote pour une valeur de 65 000€, reste à votre fille la charge de vous verser 60 000 €.

Donc en fait mes parents me donne un peu plus de la moitié du lot. A moi de financer l'autre moitié.

Or le terrain d'a côté mes parents veulent le garder car il l'utilise. Ils ont donc fait les papiers pour être usufruitier et je ne l'aurais qu'a leur décès.

Je m'inquiète donc de savoir qui va payer les impôts locaux de la maison et de son terrain et du terrain d'a coté ?

Je suis désolée si je ne suis pas très claire mais même pour moi c'est difficile à comprendre.

**Par mimi493, le 21/09/2010 à 14:48**

Effectivement, mais on va finir par comprendre

Donc il y a bien une maison (terrain compris) et un autre terrain.

C'est toujours le même principe

1) la taxe d'habitation est payée par l'occupant de la maison

2) la taxe foncière est payée (une pour la maison et son terrain, une autre pour l'autre terrain nu, la TF sur le non bâti)

- par l'usufruitier s'il y a démembrement de la propriété usufruit/nu-propriétaire
- par le propriétaire s'il jouit du bien (pas d'usufruit, pas de droit d'usage)

Donc (si j'ai bien compris)

- vous avez la maison et son terrain en pleine propriété : vous allez payer la taxe foncière et la taxe d'habitation (sauf si une autre personne habite la maison)
- vous n'avez le terrain non bâti qu'en nu-propriété, un de vos parents (car c'est l'héritage d'un seul) est usufruitier donc paye la taxe foncière sur le non bâti.

Si c'est sur la maison que votre parent garde l'usufruit et qu'ils occupent la maison, ils devront payer la taxe d'habitation et la taxe foncière. Dans ce cas, faire des travaux avec votre argent c'est litigieux. La valeur de la maison sera augmentée et au moment du décès du parent qui a fait la donation, ça sera la valeur de la maison au moment du décès qui sera rapportée dans la succession.

Est-ce que vous êtes fille unique ? Si non et même dans ce cas, envisagez une donation-partage pourrait être mieux (non réévaluation du bien donné lors de la succession)

Il faut faire les choses bien

- votre parent vous donne la moitié de la maison (que ce soit en nue ou pleine propriété)

- vous achetez l'autre moitié (que ce soit en nue ou pleine propriété) à votre parent

Mais il peut y avoir d'autres montages, effectivement, à condition que considérer la présence d'autres enfants.

Par **nini80**, le **21/09/2010 à 14:59**

merci pour votre patience et vos reponses

La maison c'est moi qui vais l'habiter donc si j'ai bien compris je paierais taxe habitation + fonciere pour la maison et son terrain. Par contre l'autre terrain c'est mes parents qui paieront la taxe fonciere.

Non je ne suis pas fille unique mais mes parents font la meme chose à mon frere sur un autre bien, mais lui ne se pose pas autant de question que moi !!!

Mille merci ca me rassure car j'aurais états verte de payer pour le terrain d'a coté alors que je n'aurais pas le droit d'en profiter !

Bonne continuation et encore merci

Par **mimi493**, le **21/09/2010 à 16:34**

biiiiip danger !!!

Je vous explique. Aujourd'hui, votre parent donne des biens de même valeur à leurs deux enfants, tout va bien.

Mais voilà, le parent donateur décède, 20 ans après. Hélas, le bien immobilier que votre frère a reçu a perdu 80% de sa valeur (une autoroute a été construite au ras de son jardin, la maison a été détruite par un incendie etc.), tandis que le votre, vous avez fait des travaux, le coin est bien coté, elle a doublé de valeur la maison.

c'est la valeur au moment de la succession qui va être prise en compte.

Donc vous aurez reçu 250 000 euros (car la donation sera considérée sur la totalité, la donation de 60 000 euros faite en contrepartie aux parents ne sera pas pris en compte, si ce montage a été fait) tandis que votre frère n'aura reçu que 13 000 euros.

Il faudra donc compenser niveau des parts. Vous pourriez, si c'étaient les seuls biens de vos parents, devoir verser 118500 euros à votre frère.

Il faut faire une donation-partage.