

Une donation temporaire pour aider ses enfants ?

*Un de vos enfants poursuit des études supérieures et vous devez l'aider financièrement :
Payer les études, financer un loyer, etc...*

Si vous êtes propriétaire d'un bien locatif, vous allez peut-être pouvoir « optimiser » cette aide.

Lui verser une pension

Une pension. Un enfant qui poursuit des études supérieures a généralement besoin d'un soutien financier pour payer les frais de scolarité et les diverses dépenses quotidiennes, surtout lorsqu'on poursuit ses études loin de chez vous (loyer, déplacements, etc.)

Prélevée sur vos revenus. Par principe, la pension versée est prélevée sur vos propres revenus. Mais il est possible de procéder autrement, en faisant « une donation temporaire d'usufruit »

Autre solution : lui verser des loyers ?

Un usufruit « viager ». En général, une donation faite au profit des enfants s'effectue en « nue-propriété », le donateur se réservant l'usufruit afin de pouvoir continuer à percevoir les revenus. Ainsi, si vous donnez la nue-propriété d'un logement que vous mettez en location, vous continuerez à percevoir les loyers. Par la suite, le donataire (le bénéficiaire de la donation) ne bénéficiera de la pleine propriété du bien qu'au décès du donateur.

Un usufruit « à durée fixe ». A l'inverse, il est possible de donner l'usufruit d'un bien pour une durée fixe, tout en conservant la nue-propriété du bien. On parlera alors de « donation temporaire d'usufruit ». A l'issue de cette période, le donateur récupère la pleine propriété de son bien.

Dans le cas où l'usufruitier viendrait à décéder avant le terme initialement fixé, l'usufruitier viendrait à décéder avant le terme fixé, l'usufruit prendra fin par le décès et non au terme initialement fixé. Ainsi, en cas de donation d'usufruit temporaire portant sur un immeuble loué, le donateur conservera la nue-propriété du bien locatif, dont les revenus sont distribués au donataire pour une période définie.

Pour quelle valeur ? L'usufruit temporaire est évalué, pour le calcul des droits de donation, à 23% de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans tenir compte de l'âge de l'usufruitier.

Un intérêt aussi « fiscal » ! Cette donation temporaire d'usufruit va ainsi vous permettre d'aider financièrement votre enfant qui poursuit ses études grâce aux loyers dont il sera le bénéficiaire pendant la durée de cette donation. Mais ce n'est pas le seul avantage de l'opération ! Elle va en effet permettre d'optimiser votre situation fiscale.

Au niveau de l'IR. Après la transmission de l'usufruit, le donateur ne perçoit plus les revenus du bien. Ses revenus imposables à l'IR sont donc diminués. Alors que, dans l'hypothèse de départ, la pension versée est déductible des revenus imposables dans la limite d'un plafond, dans cette nouvelle hypothèse, l'ensemble des loyers représentant cette pension ne sont plus soumis à l'impôt chez le donateur. L'enfant poursuivant ses études étant rarement imposé, les loyers échappent à l'impôt. Dans cette situation, le donateur ne peut cependant pas rattacher l'enfant à son foyer fiscal et doit alors renoncer au bénéfice de l'avantage lié au quotient familial. Cependant, il faut noter que cet avantage s'est fortement réduit ces dernières années, limitant ainsi le manque à gagner.

Au niveau de l'ISF. De la même manière, une donation temporaire d'usufruit permet au donateur d'alléger son assiette ISF. En effet, la valeur d'un bien dont l'usufruit fait l'objet d'une donation temporaire n'entre plus dans l'assiette de l'ISF du donateur pendant la période de dessaisissement.

Au titre de l'ISF, c'est l'usufruitier qui sera taxé sur la valeur en pleine propriété de ce bien. Cela peut permettre de faire échapper le bien en question à l'ISF à supposer que le donataire n'y soit pas lui-même soumis.

Une donation temporaire d'usufruit, tout en poursuivant l'objectif d'aider financièrement votre enfant, vous permet également d'optimiser votre situation fiscale personnelle, tant au niveau de l'impôt sur le revenu que de l'ISF si vous y êtes assujetti !