



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

**Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :**

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

**Note :** Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

**[www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)**

## Le barème de l'usufruit

- 1 Nouveau barème de l'usufruit pour 2007.**
- 2 Conseil pour optimiser une donation.**
- 3 Questions / Réponses.**

### 1 - Nouveau barème de l'usufruit pour 2007.

#### Réévaluation du barème pour tenir compte notamment de l'allongement de la durée de vie

Ces dispositions s'appliquent aux successions ouvertes, aux donations consenties et aux cessions réalisées à compter de 2004.

Barème de l'usufruit		
Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue propriété
Jusqu'à 20 ans	90%	10%
De 21 à 30 ans	80%	20%
De 31 à 40 ans	70%	30%
De 41 à 50 ans	60%	40%
De 51 à 60 ans	50%	50%
De 61 à 70 ans	40%	60%
De 71 à 80 ans	30%	70%
De 81 à 90 ans	20%	80%
A partir de 91 ans	10%	90%

(date de dernière mise à jour : 01/02/07)

### 2 - Conseil pour optimiser donation et usufruit.

#### Réduction des droits de donation

Pour une donation de la nue-propriété d'un bien de 1 000 000 euros :

**Taxation par rapport à la valeur du bien :**

Actuellement si l'âge du donateur est 64 ans, la taxation est de 7.15 % et après aménagement de 6.7 %.

Si l'âge du donateur est de 74 ans, la taxation actuellement est de 11.41 % et après aménagement de 11.07%

Prenons le cas d'un grand père qui souhaite donner à son petit fils une quote part plus importante que le montant légalement

exonéré (30 000 euros) représentant par exemple la valeur d'un studio.

Dans le souci de conserver un complément de retraite, il désire par contre continuer à percevoir les revenus du bien (les loyers) pendant un temps défini ou durant toute sa vie.

La solution peut consister en une donation d'usufruit temporaire où le donateur (le grand-père) conservera la jouissance du studio pour une période définie (usufruit temporaire) ou par un usufruit viager, grâce auquel il conservera le revenu jusqu'à son décès, (événement à partir duquel l'usufruit reviendra au nu propriétaire qui recouvre ainsi la pleine propriété du bien immobilier).

Dans un premier temps, le petit fils ne recevra que la nue-propriété du studio et n'en recueillera la pleine propriété qu'après le décès du grand-père.

#### **Avantage fiscal :**

Les droits de mutation seront calculés sur la valeur de la nue propriété. A noter qu'avec la Loi des Finances 2004, la valeur fiscale de la nue-propriété transmise est minorée. Par exemple, si le donateur a 75 ans, la valeur fiscale de la nue-propriété est maintenant de 7/10. En contrepartie, la réduction sur le montant des droits à acquitter est diminuée par rapport à une donation en pleine propriété. Ainsi, toujours dans cet exemple, elle sera de 10% au lieu de 30% pour une donation en pleine propriété.

Dans le cas de la donation en usufruit elle sera de 30 % (comme pour la donation en pleine propriété).

Lorsque les grands parents souhaitent procurer des revenus à leurs petits-enfants sans aliéner les capitaux, une autre possibilité consiste à user de la donation d'usufruit. De cette façon, les grands parents conservent la nue-propriété des capitaux ayant fait l'objet de la donation et permettent à leurs petits-enfants de disposer de revenus immédiatement.

#### **Avantages fiscaux :**

Les droits de mutation seront calculés sur la valeur de l'usufruit et si les grands parents sont soumis à l' ISF , ces capitaux ne se trouveront plus dans leur assiette d'imposition, mais dans celle des petits-enfants donataires.

### **3 - Posez vos questions sur la succession et l'usufruit.**

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



#### **Les derniers messages de la rubrique placement :**

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

#### **Comment profiter des services de Finance Immo ?**

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne

([www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.