

## PRINCIPE



La donation temporaire d'usufruit vous permet d'établir une convention entre :

➤ Vous, propriétaire, qui donnez temporairement le droit d'usage de votre bien immobilier (usufruit) pour une durée prédéfinie, tout en conservant la nue-propriété.

➤ Et la Fédération d'Habitat et Humanisme, association reconnue d'utilité publique, qui louera votre bien pour loger des personnes fragilisées.

**En contrepartie,**

➤ Les risques locatifs, la gestion et la taxe Foncière sont entièrement pris en charge par Habitat et Humanisme ;

➤ Vous êtes déchargés des travaux d'entretien, et récupérez dans l'état où vous nous l'avez donnée la pleine propriété de votre bien à l'issue de la convention ;

➤ Pour rénover votre logement, sans conditions de revenus, vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et être accompagné via FRANCE RENOV'.

➤ Vous bénéficiez d'un régime fiscal particulier.

## GARANTIES JURIDIQUES

### Bailleur

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier.

### Durée

La durée de la convention est librement déterminée par les parties en présence dans un intervalle de 3 à 30 ans. Dans la pratique, Habitat et Humanisme applique une durée minimale de 6 ans, pouvant aller jusqu'à 30 ans.

### Caractéristiques du bien

Il peut s'agir d'un logement neuf, ancien, individuel ou immeuble collectif.

### Valeur de l'usufruit

La valeur fiscale de l'usufruit est estimée à 23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de 10 ans correspondant à la durée de l'usufruit, dans les limites de la valeur de l'usufruit viager.

### Nature des droits conférés

En donnant l'usufruit de votre bien à Habitat et Humanisme pour une période prédéfinie, l'association peut disposer du bien pour le louer à des personnes fragilisées.

Le transfert du droit d'usufruit doit être constaté par acte notarié. Habitat et Humanisme dispose alors d'un droit réel sur ledit bien, et s'engage à le louer conformément à son objet social. Le bien est pris en l'état, sachant qu'un état des lieux contradictoire est annexé à la Convention.

### Au terme de la donation d'usufruit

À l'extinction de la convention, sans aucune formalité, votre propriété pleine et entière se reconstitue naturellement par la réunion de la nue-propriété et de l'usufruit.

Sauf convention contraire, le propriétaire récupère son bien libre de tout locataire.

## AVANTAGES FISCAUX

### Impôts sur le revenu

Ne percevant pas de revenu locatif sur ledit bien, le nu-propriétaire n'est pas imposé à ce titre sur les revenus fonciers propres à ce bien.

Les charges payées par le nu-propriétaire sur ledit bien sont déductibles des autres revenus fonciers qu'il pourrait percevoir.

### Impôt sur la fortune immobilière

La valeur du bien sort du champ de l'assiette de calcul de l'IFI, et ce pendant toute la durée de la donation temporaire d'usufruit.

### Taxe foncière

La taxe foncière est établie au nom d'Habitat et Humanisme.

## SUCCESSION

En cas de succession avant le terme prévu de la donation, votre nue-propriété est transmise à vos héritiers. La valeur fiscale du bien est alors celle de la nue-propriété.

## SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés :

- De la gestion locative et des frais y afférents ;
- Des risques locatifs ;
- Des frais d'entretien du bien. Seules les grosses réparations prévues par la loi (au sens de l'article 605 et 606 du Code civil) demeurent à la charge du nu-propriétaire, sachant que la répartition des charges entre nu-propriétaire et usufruitier peut être précisée dans la convention.