



Plus value sur vente d un bien en demembrement

Par delphine1984

bonjour

Nous allons vendre la résidence principale de l usufruitier, il détient le bien depuis 19 ans, il y a trois nue propriétaires ses enfants la donation a été réalisée il y a sept ans.

l usufruitier est assujetti a la taxation de la plu value ?

les nue propriétaires peuvent ils revendre leur nue propriété afin que l usufruitier est la pleine propriété ?

peut on déroger au barème de repartion fiscale lors de la vente ?

en remerciant par avance pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

Tout est là :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864
[/url]

Lors de la vente, la résidence principale est exonérée de taxe sur la PVI.

Donc l'usufruitier ne payera pas cette taxe lors de la vente de sa part d'usufruit.

Par contre le nu-propiétaire, qu'il vende à l'usufruitier ou à un tiers ne peut être exonérés, sauf si il :

re-utilise le prix de la vente pour acheter ou construire son habitation principale dans un délai de 2 ans

ET

n'a pas été propriétaire de sa résidence principale dans les 4 années précédant la vente.

ou autres cas particuliers indiqués dans le lien ci-dessus.

Il profitera au moins de l'abattement pour durée de détention après 6 ans.

Attention : vendre à l'usufruitier à un prix inférieur au marché afin d'échapper à la taxe sera assez mal pris par le fisc...
Ce serait un abus de droit fiscal susceptible de redressement (avec même des pénalités ...)

Par isernon

bonjour,

la taxe sur la plus value lors de la vente d'un bien démenbré qui est à la charge des nus-propiétaires souvent les enfants, est un des inconvénients de la donation de la nue propriété de sa résidence principale.

mais cet inconvénient était prévisible au moment de la donation, et on ne peut pas gagner sur tous les tableaux.

lorsque cela se produit, l'usufruitier peut payer la taxe.

salutations