



Plus-value sur maison en usufruit

Par Mimidu13

Bonjour,

Mes parents m'ont fait donation de leur maison, il y a 15 ans. C'est leur résidence principale. Aujourd'hui, vieillissant, ils ont l'intention de la vendre pour se rapprocher de moi. Bien entendu je suis d'accord mais je me pose des questions.

- Je ne suis pas propriétaire du logement que j'occupe, j'ai constitué une SCI avec mon compagnon qui nous héberge à titre gratuit.

Est-ce que nous pouvons considérer que la maison de mes parents, étant le seul bien immobilier qui m'appartient est ma résidence principale?

-Est-ce que la vente de ce bien va engendrer de la plus value? Et dans quelles proportions

Merci d'avance

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vos parents ayant conservé l'usufruit mais donné la nu-propriété, ils ne peuvent pas seuls décider de cette vente.

En fait c'est vous qui vendez...

Si vous n'y habitez pas ce n'est pas votre résidence principale, la plus-value immobilière est donc taxable.

Il y aura une plus-value si le prix de vente est supérieur au prix déclaré lors de la donation.

Après 15 ans, il y a un abattement pour durée de détention pour vous et X (à déterminer) pour l'usufruit de vos parents.

Pour le calcul lire ceci ou demandez au notaire.

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

Par Rambotte

Bonjour.

Effectivement, c'est vous, nu-propriétaire, qui décidez de la vente, et ce sont vos parents, usufruitiers, qui donnent, ou pas, leur accord pour que la vente se fasse en pleine propriété.

Ne pas inverser les rôles, un usufruitier ne peut pas vendre le bien dont il a l'usufruit. Il ne peut que vendre son usufruit.

Vous, vous pouvez vendre le bien, et le bien vendu est grevé ou non d'usufruit selon la volonté de l'usufruitier.

Visiblement, c'est au delà de 5 ans qu'il y a un abattement pour durée de détention.

Par Isadore

Bonjour,

Est-ce que nous pouvons considérer que la maison de mes parents, étant le seul bien immobilier qui m'appartient est ma résidence principale?

Et pour répondre à cette question, la résidence principale n'a rien à voir avec la propriété. La résidence principale est le logement où l'on réside la majorité de l'année. Votre résidence principale est le bien que la SCI met à votre disposition.

Vos parents n'auront aucune taxe sur une éventuelle plus-value réalisée sur la vente de leur usufruit.

En revanche, vous, vous ne serez pas exonérée au titre de la résidence principale.