



Plus value sur usufruit et nue propriété

Par valerie86

bonjour !

j'ai acheté un bien immobilier en 1992 et j'en ai fait ma résidence principale jusqu'à 2001 ; je l'ai loué ensuite ; il l'est encore aujourd'hui.

j'ai fait une donation de la nue propriété de ce bien en 2008 .

si ce bien est vendu aujourd'hui l'usufruitier que je suis et le nue propriétaire sont ils redevables de l'impôt sur plus value et Prélèvements sociaux ?

et la valeur de référence est-elle celle du montant retenu le jour de la donation ?

merci d'avance

Par ESP

Bonjour

Si ce bien est vendu aujourd'hui l'usufruitier que je suis et le nue propriétaire sont ils redevables de l'impôt sur plus value et Prélèvements sociaux ?

Oui, dans le cadre d'un démembrement de propriété, le prix de cession est ventilé d'après le barème établi par le fisc (âge de l'usufruitier),

[url=https://www.aurep.com/fr/article/5/chronique/3/fiscal/249-la-vente-dun-immeuble-demembre-sort-du-prix-et-plus-values]https://www.aurep.com/fr/article/5/chronique/3/fiscal/249-la-vente-dun-immeuble-demembre-sort-du-prix-et-plus-values[/url]

mais un abattement est liée à la durée de détention, ...Barème ici [url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864[/url]

Par john12

Bonjour,

Pour préciser la réponse de Marck-ESP, je dirais que dans votre cas, la cession de l'immeuble génère 2 plus-values des particuliers. Une à votre nom, en votre qualité d'usufruitier(e) et une deuxième au nom du nu-propriétaire, suite à la donation intervenue en sa faveur, en 2008.

Concernant la plus-value de l'usufruitier(e) (la vôtre), dès lors que l'immeuble a été acquis depuis plus de 22 ans (achat en 1992, dites-vous), elle est exonérée d'impôt sur le revenu, du fait de l'application de l'abattement pour durée de détention. Si le délai de détention est supérieur à 30 ans, la plus-value est également exonérée de prélèvements sociaux.

Concernant la plus-value éventuellement réalisée par le nu-propriétaire, la plus-value brute est déterminée par différence entre le prix de cession de la nue-propriété et la valeur d'acquisition déclarée lors de la donation de 2008. La plus-value brute bénéficiera, bien évidemment, de l'abattement pour durée de détention (sur 14 ou 15 ans, si vente en 2023), tant au niveau de l'impôt sur le revenu que des prélèvements sociaux.

Cordialement

Par Hibou Joli

Bjr,

Vous vous posez une question existentielle qui n'a pas lieu d'être tout du moins pour la cession de votre usufruit dont la durée de détention est de plus de 30 ans. Soit une exonération totale de contribution et d'impôt.

En ce qui concerne le nu-propriétaire la durée de détention remontera à 2008 et la valeur à prendre en compte sera la valeur retenue lors de la donation.