



Plus- value après extinction du démembrement

Par fagol

Bonjour,

J'ai acheté il y a des années, un appartement en démembrement temporaire, la nue propriété pour moi et l'usufruit pour un bailleur institutionnel, c'était le montage proposé par la société PERL à l'époque.

Lorsque le démembrement temporaire (17 ans) arrivera à sa fin je deviendrai propriétaire à 100% (je récupère l'usufruit) .

Ma question est, si je décide de vendre ce bien, lorsque je serais plein propriétaire quel sera le montant initial à prendre en compte pour le calcul de la plus-value immobilière ?

Merci.

Cdt.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous devriez trouver la réponse au M 220.

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912[url]

Par fagol

Merci de votre retour.

Je ne suis pas dans le domaine et j'avais consulté la page liée au lien que vous me faites suivre, mais peu compréhensible pour un non initié.

Cdt.

Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi poser votre question au notaire ou au service des impôts.

Si l'intérêt du montage n'était pas fiscal, on comprend votre perplexité.

Par stepat

Bonjour

Je comprends que vous êtes dans la situation suivante

- la nue-propriété a été acquise à titre onéreux et l'usufruit par extinction : d'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant.

Il me semble que vous êtes gagnant du fait d'un montant plus élevé à l'entrée que ce que vous avez réellement payé donc une plus value diminuée et une taxe sur les plus values plus faible.

Cordialement

Par yapasdequoi

C'est bien ce qui est écrit au §220 du BOFIP cité.

Par stepat

Effectivement c'est ce qui est écrit, mais je précise parce que fagol écrit :

"Je ne suis pas dans le domaine et j'avais consulté la page liée au lien que vous me faites suivre, mais peu compréhensible pour un non initié".

J'ai donc pensé qu'il n'avait pas compris mais c'est peut-être que c'est moi qui est mal compris sa phrase.

Par franc

Bonsoir ,

Précision (sauf erreur) ?

Dans un tel cas le prix d'acquisition pour le calcul de la plus value lors de la vente , est retenu PP à la date d'acquisition d'origine et ensuite correctifs habituels (durée de détention abattements etc...)

Extrait BOI

"la valeur de la pleine propriété (est retenue) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant".

Par fagol

Bonjour,

Merci à tous pour vos retours.

Que signifie : " ...d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant"? Car je ne cède rien.

Je comprends donc qu'il faudra prendre en compte la valeur de la pleine propriété (ce qui me convient par ailleurs) .

Mais comment connaitre ce montant ? puisque je n'ai acquis que la nue propriété .

Merci.

Par Rambotte

Car je ne cède rien

Tout de même :

Ma question est, si je décide de vendre ce bien

Votre question à l'origine était pour savoir ce qui se passera quand vous céderez le bien (vendre = céder à titre onéreux).

Le BOI est bien sûr rédigé dans le cadre d'une cession.

Le prix du bien, avec sa ventilation entre nue-propriété et usufruit, est très probablement précisé dans l'acte de vente, où vous étiez acquéreur de la nue-propriété ?

Par franc

Bonjour ,

Pour le calcul de la plus value :(comme en succession après extinction naturel de l'usufruit)

Prix de vente en PP en 2025 ? ou autre MOINS Valeur en PP A LA DATE de l'acte d'origine (exemple 2007) , cette valeur est par ailleurs indiquée dans cet acte ,et correctifs divers 6 % d'abattement sur 15 ans etcsans distinguer la notion d'usufruit

Le plus dur sera de convaincre le notaire s'il n'est pas d'accord ; car c'est lui qui fait le calcul et ils ne veulent prendre aucun risque (cela est arrivé récemment à un client et j'ai eu gain de cause au Tribunal après réclamation car vos intérêts sont divergents le fisc n'a rien à y voir dans un 1er temps)

Par fagol

@Franc : je ne comprends pas tout.

@Rambotte : ok. Le BOI signification ?

Je vais regarder dans l'acte s'il est stipulé le prix de l'usufruit.

Par Rambotte

Le lien qui vous a été fourni pointe vers un BOI.

Cliquez à nouveau sur le lien, vous y trouverez le sens de l'acronyme.

Ce qu'il faut surtout chercher dans l'acte, c'est la valeur en pleine propriété du bien, qui a servi de base au calcul de votre prix d'achat de nue-propriété.

Par fagol

Ok Pour le lien.

Je viens de parcourir l'acte et rien concernant le montant de la PP ni de l'usufruit. C'est fâcheux.

Par stepat

Fagol,

L'acte d'achat en démembrement contient obligatoirement le prix en pleine propriété, la durée du démembrement à partir duquel est calculé l'usufruit (17 ans pour vous si j'ai bien lu), le prix de l'usufruit et donc de la nue-propriété (ce qu vous avez effectivement payé).

C'est comme si un achat classique ne comportait pas le prix de vente.

Vous ne lisez peut-être pas le bon document

Par fagol

Oui Stepat, je viens de trouver le prix de la PP.

Il est précisé dans la rubrique impot sur les mutations.

Par stepat

Normalement il doit être indiqué également après le chapitre qui indique le bien acheté.

Vous l'avez trouvé c'est l'essentiel.

Par fagol

Merci à vous tous, à nouveau .

Je comprends donc qu'il faudrait prendre la valeur de la PP pour valeur initiale au calcul de la Plus-values Immobilière. Mais que pour autant, le notaire (qui est celui qui détermine ce calcul) peut être réticent devant la base à prendre en considération.

Merci,

Bien cordialement.

Par stepat

Par contre je ne comprends pas pourquoi le notaire serait réticent, vu que c'est indiqué sur le Bulletin Officiel des Finances Publiques (BO FIP)

@franc qui a émis cette hypothèse pourrait peut-être nous expliquer.

Par franc

Bonjour ,

Ce que je vais dire n'engage que moi et a pour but de conseiller à chacun de veiller à ses propres intérêts et de ne pas

trop déléguer , car les conseillers ne sont pas les payeurs .

De toutes les professions juridiques que j'ai eu en contact en près de 50 ans (inspecteur des impôts et avocat) c'est sans doute celle de notaire qui est à mon avis la plus sérieuse .

Cependant j'ai eu des difficultés devant des évidences avec de rares d'entres eux

Exemple

A titre bénévole et pour une amie venant de perdre son époux le 7/9/23 laissant une fille majeure , la mère a donc opté pour l'usufruit de la succession (la 1/2 de la PP lui revenant elle avait donc 30 % de la 1/2 constituant la succession .

La CA de DIJON 1e civ, 5 sept 2023 n°21/00745 a par jugement non frappé d'appel, que dans ce cas l'intégralité du passif de succession est déductible de la part de la nue propriétaire et non de la succession (le conjoint survivant ne payant pas de droit de succession , cela revêtait un intérêt financier en l'espèce de l'ordre de 3000 e)

Le notaire a refusé la déduction du passif pour le NP seul et a déclaré en 2705 le passif avant répartition.

Réclamation de ma part et bien entendu dégrèvement fiscal

Qu'en pensez-vous ?

Par stepat

Bonjour,

Je ne suis pas notaire et je suis aussi conscient que dans toutes les professions il y a un certain % d'incompétents, un certain nombre % de malhonnêtes etc..... mais ce % est bien souvent sans rapport avec la profession, sauf bien entendu que quand on manipule du ciment on est moins enclin à vouloir en détourner que quand on manipule des millions d'euros.

Autant dans votre exemple; le notaire pouvait ignorer la décision de la cour d'appel, autant dans le cas présent le notaire est quand même protégé quand il suit les préconisations ou instructions du Bofip.Donc je ne comprends pas pourquoi il serait réticent.

Mais bon je suis peut-être naïf.