



## Plus value résidences et nu propriété et choix résidence secondaire

-----  
Par Iris1

Bonjour

Je suis propriétaire de ma résidence principale depuis 2004 date d'occupation impôt /achetée en état d'achèvement en 2002

Je suis la nue propriétaire de la maison de mes parents depuis 2000

Ma mère usu fruitière est décédée en février 2025

Pour la plus value immobilière de la maison

Début en 2000??.

Que faut t il mieux choisir pour habitation principale et

Secondaire en regard de l'impôt sur les plus values immobilières ??

Merci pour vos réponses

A bientôt

Joëlle

-----  
Par isernon

bonjour,

la plus value réalisée lors de la vente de la résidence principale est exonérée en totalité.

vous ne pouvez avoir qu'une seule résidence principale qui est celle acquise en 2004.

voir [ce lien:](https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F752)  
[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F752]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F752[/url]

Votre résidence principale est celle où vous avez votre principal établissement au 31 décembre de l'année de perception des revenus.

Il s'agit du lieu où vous résidez effectivement et habituellement, celui où vous avez les attaches les plus fortes.

il apparait difficile d'avoir sa résidence principale en ayant seulement sa nue-propriété.

salutations

-----  
Par Marck\_ESP

Bienvenue,

Si votre mère, usufruitière, est décédée, vous êtes devenue pleinement propriétaire. C'est ce qu'on appelle la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété.

Lorsque la pleine propriété est reconstituée suite au décès de l'usufruitier (votre mère), l'administration fiscale retient la date d'acquisition de la nue-propriété pour calculer l'abattement pour durée de détention sur la plus-value.

Date de la nue-propriété: 2000, durée de détention : De 2000 à la date de vente en 2025.

En 2025, vous détenez ce bien depuis plus de 22 ans.

L'impôt sur le revenu (taux de 19%) est totalement exonéré après 22 ans de détention.

L'exonération totale des prélèvements sociaux (taux de 17,2%) intervient après 30 ans de détention.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Votre mère usufruitière est décédée et votre père ? y a-t-il d'autres ayants droits sur cette maison et avec quel statut ?

Si vous étiez SEULE nu-proprétaire et votre mère SEULE usufruitière, vous êtes maintenant pleine propriétaire de cette maison. Toutefois vous devrez y résider au moins 8 mois dans l'année pour la déclarer comme résidence principale aux impôts avant d'espérer échapper à la TPVI en cas de vente.

En plus il faut une bonne raison pour y déménager avant de mettre en vente... Les agents du fisc ne sont pas nés de la dernière pluie et l'abus de droit fiscal peut coûter cher.

D'autre part, si pour le bien acheté en 2004 (ou 2002?) vous avez encore un crédit en cours, ce bien doit rester votre RP pour respecter les termes contractuels du crédit.

-----  
Par Marck\_ESP

Si cela peut vous "rassurer"; en 2026, vous détiendrez ce bien depuis 26 ans ? aucun impôt sur le revenu sur la plus-value.

Prélèvements sociaux (17,2 %)

L'exonération devient totale après 30 ans de détention.

Vous détenez depuis 26 ans, donc vous êtes encore imposable, mais avec un abattement de 96 % (barème progressif).

Concrètement, seule 4 % de la plus-value reste taxable aux prélèvements sociaux... Cela ne vaut peut-être pas la peine de changer de résidence.

Si vous souhaitez une simulation, je peux vous aider, mais vous pouvez le faire ICI:

[url=https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/plus-value/]https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/plus-value/[/url]

-----  
Par yapasdequoi

Il sera en effet bien plus raisonnable de profiter de l'abattement pour durée de détention que de "bricoler" sur la résidence principale.

-----  
Par Iris1

Bonsoir

MERCI

Pour vos réponses

J'hésitais pour savoir si je mettais

La maison de maman en résidence principale ou secondaire

Les 2 habitations sont à environ 8kms l'une l'autre

Toutes les 2 meublées pour y habiter

Et aussi agréables l'une que l'autre..

J'ai occupé souvent plutôt la maison de ma mère pour

Aller la voir plus facilement à l'ephad

Je dois choisir laquelle je met en résidence principale et secondaire

Maison : nu propriété en 2000- pleine propriété par décès depuis février 2025

Appartement occupé en résidence principale depuis 2004

Seule l'imposition de la plus value m'importe pour

Decider si habitation principale ou habitation secondaire

Si je j'es garde tout

2 taxes foncières

1 taxe d'habitation

Pour les plus value ça dépend aussi du marché immobilier

De mon age 72ans de ma santé..

Savoir ce que je vais occuper quand je prendrais de l'âge

Beaucoup d'incertitudes

Peut être rester comme maintenant

Mais j'occupe actuellement plus la maison

L'appart en résidence secondaire maintenant??

C'est années de détention en résidence secondaire compte

Telles comme les années en résidence principale?  
MERCI POUR VOTRE ECLAIRAGE  
Je suis très incertaine.et seule pour décider de tout.  
Joelle  
ANONYMISATION (pas d'infos personnelles)

-----  
Par yapasdequoi

Lisez les réponses déjà données.

-----  
Par citoyen25

Gardez la maison qui vous plait le plus, l'impact fiscal étant faible.

-----  
Par CLipper

Bonjour Iris,

Je trouve que vous vous posez les bonnes questions et il est vrai que certaines ne peuvent avoir leur réponse aujourd'hui...

Si vous n'avez pas un besoin impératif de vendre un des 2 biens que vous possédez maintenant pleinement et comme bientôt les deux seront intégralement exonérés sur les plus values, quelque soit leur statut de résidence, pour moi, il faudrait baser votre choix de principale ou secondaire sur un autre critere que les plus values que genererait leur vente.

Regarder lequel vous fait le plus bénéficier financièrement de par un statut de RP.

# pour la taxe foncière: des éléments sur:

[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impots-et-fiscalite/gerer-mes-impots-locaux/taxe-fonciere-mode-de-calcul-et-reductions#le-d-gr-vement-de-taxe-fonci-re-\_4]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impots-et-fiscalite/gerer-mes-impots-locaux/taxe-fonciere-mode-de-calcul-et-reductions#le-d-gr-vement-de-taxe-fonci-re-\_4[/url]  
( le 4.5 peut-etre interessant..j'ai pas approfondi ce matin..)

# pour la taxe habitation:une serait peut etre plus élevée que l'autre ?

# les avantages fiscaux de la RP ( autres que exo plus values):

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/deductions-liees-au-logement]https://www.impots.gouv.fr/particulier/deductions-liees-au-logement[/url]

▫ un bien genererait peut-être plus de revenus que l'autre si mis en location !/ a savoir que louer un bien a aussi ses risques ..

Bonne jou?née

-----  
Par Marck\_ESP

et comme bientôt les deux seront intégralement exonérés sur les plus values

Elles sont déjà exonérées, reste uniquement une très faible cotisation sociale sur la secondaire (17,2% sur 4% de la PV)!

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Si ça se vaut en termes de fiscalité, je retiendrais d'autres critères de choix liés à votre âge (j'ai à peu près le même)

Laquelle des 2 maisons est la plus accessible quand on vient de l'extérieur ? Laquelle est la plus facilement adaptable s'il faut faire des travaux d'accessibilité de certaines pièces ? Laquelle est la plus proche de structures de soins, hôpital, par exemple ?

[J'habite ainsi que ma famille et ma belle-famille à 20-30 minutes d'un CHU. Ces dernières années, familles vieillissantes, il y a eu un certain nombre d'hospitalisations, programmées ou en urgence et j'ai pu mesurer le confort relatif de la proximité de l'hôpital]