



## Plus value sur vente maison après donation

-----  
Par Clarad

Bonjour et merci pour ce forum très utile,

Nous (mon frère et mes parents) avons signé récemment (mai 2021) un compromis de vente d'une maison pour un prix net vendeur de 450 000 euros.

La construction de cette maison a été réalisé par mon père avec notre aide et achevée en 2005. Le prix d'achat du terrain à construire était de 90 000 euros (Février 2005).

Mes parents ont fait donation à mon frère et à moi-même de cette maison en 2011 pour un montant de 300 000?.

Mes deux parents sont usufruitiers.

Ensemble nous cherchons à acquérir un nouveau bien. Nous aimerions à ce titre connaître le montant de la plus-value que nous aurons à verser lors de la signature de l'acte de vente.

Merci d'avance pour vos réponses. Bien cordialement.

-----  
Par ESP

Bonjour

Rien de bien complexe, mais avant, merci de préciser si vos parents (usufruitiers) occupent cette maison ?

-----  
Par Clarad

Merci pour ce retour rapide.

J'ai effectivement oublié de mentionner que la maison vendue est une résidence secondaire...que nous occupons ensemble ou alternativement dans la joie et la bonne humeur.

-----  
Par ESP

Gardez toujours la bonne humeur...

Vous allez donc acquérir ensemble en reportant le démembrement actuel, sur le nouveau bien ?

Chacun devra donc payer sa part d'impôt sur la plus value.

Je ne sais pas quel âge ont vos parents, mais prenons moins de 71 ans pour l'exemple.

Nue-propiété 60%

Usufruit 40%

Plus value 150.000 moins 7.5% forfaitaires pour les frais d'acquisition, soit 138.750?

A la louche, J'estime à 11.000? pour chaque enfant et

Pour vos parents, c'est plus compliqué...;

Le prix d'acquisition de l'immeuble est déterminé par détermination en appliquant le calcul en fonction de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente

Donc 40% dans mon exemple.

Depuis 2005, ils auront donc proportionnellement plus de PV, mais bénéficieront d'un plus fort abattement.

Il faudra voir quels travaux et quelle proportion peuvent éventuellement être déduits.

Maintenant faites vous calculer tout cela par votre notaire.

-----  
Par Clarad

Merci ESP pour ce retour détaillé...il me semblait aussi que cela n'était pas si simple

J'ai posé la question sur ce forum car je n'ai aucun retour de mon notaire sur cette question, que j'ai adressé à l'office il y a plus d'une semaine. Dans la mesure où nous faisons une offre sur une nouvelle résidence secondaire...le niveau de PV pourrait faire basculer d'un côté ou de l'autre

Pour info mes parents ont 81 (père) et 83 (père).

Merci sincèrement d'avoir pris le temps de m'éclairer!

-----  
Par Clarad

et effectivement nous allez acquérir ensemble en reportant le démembrement actuel, sur le nouveau bien.

-----  
Par ESP

A cet âge, calcul différent, 14.000 environ par enfant.  
Très peu pour parents.

-----  
Par Clarad

Ok merci!!

-----  
Par ESP

Maintenant, un rdv chez le notaire confirmera cela précisément, c'est lui qui maîtrise le dossier.

-----  
Par Clarad

Question posée au notaire il y a plus d'une semaine (il va s'occuper de la vente et de l'achat de la future résidence secondaire)...et toujours en attente de réponse malgré relance au téléphone.

Je ne manquerai pas de poster le résultat du calcul de la PV...quand j'aurai une réponse.

Merci en tout cas de l'éclairage.

Très cordialement

-----  
Par Clarad

Enfin une réponse et cela pique un peu ;) )  
13915 pour mes parents  
17115 pour mon frère  
17115 pour moi