



## Plus value immobilière

-----  
Par Kiqi53

Bonjour

Je suis usufruitière de la maison dans laquelle je vis actuellement, mon fils en est le propriétaire  
Je possède un pavillon que je loue, que je fait gérer par une agence immobilière mais il est de plus en plus difficile de recouvrer les loyers.

Mes locataires actuels on donné congé pour fin septembre

Je vais peut-être vendre mon bien qui a 10 ans

Là est ma question : étant usufruitière d'un bien et propriétaire d'un autre, serai-je assujettie à la plus value si je vends cet autre bien ?

Avec mes remerciements je vous prie Madame Monsieur de recevoir mes sincères salutations

Christine xxxxxxx

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

On n'est jamais assujetti à une plus-value, quelles que soient les circonstances. On réalise, on engrange, une plus-value (ou pas, on subit alors une moins-value).

-----  
Par Isadore

Bonjour,

La plus-value étant le bénéfice réalisé lors de la vente, vous y serez "assujettie" si vous vendez plus cher que vous n'avez acheté.

Je pense que vous voulez parler de la taxation sur la plus-value. Dans votre cas, oui vous y serez assujettie. Le fait d'être usufruitier de sa résidence principale ne permet pas de bénéficier d'une exonération sur la vente d'un autre bien. Par exemple l'usufruitier qui vend sa résidence secondaire ne peut prétendre à une l'exonération liée au fait de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale :

[url=https://www.anil.org/jurisprudences-plus-value-usufruit-notion-residence-principale/]https://www.anil.org/jurisprudences-plus-value-usufruit-notion-residence-principale/[/url]

Le fisc assimile en effet le fait d'être usufruitier à celui d'être propriétaire. Dans l'autre sens, si la résidence principale de l'usufruitier est vendue, il n'est pas imposé sur la plus-value.

Selon la situation, il existe d'autres cas d'exonération :

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

A noter : si vous avez fait des travaux sur le bien, dans certains cas ils s'ajoutent au prix d'acquisition.

Il y a un abattement sur la plus-value liée à la durée de détention du bien.

-----  
Par Rambotte

Derrière le verbe "assujettir", il y a une notion de contrainte, de soumission. Donc même entre guillemets, on n'est pas assujetti à une plus-value ! On n'est pas vraiment soumis à un bénéfice... Le bénéfice, lui, peut être soumis (à un impôt).

-----  
Par Kiqi53

Je remercie beaucoup Rambotte et Isadore pour leurs réponses et les liens, cela m'a permis de bien comprendre  
Très bonne journée a tous

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Christine,  
Dans votre cas, votre maison est votre résidence secondaire et vous l'avez donc depuis 10 ans.

Vous allez procéder comme suit :

- Retrouver combien vous avez acheté cette maison ou combien elle valait quand vous l'avez récupérée. A cette somme, vous ajoutez 15%, pour simplifier dans votre cas, disons que ce sont les frais d'acquisition et d'entretien. Appelons cette somme A pour Achat.

Vous allez vendre votre maison un certain prix. Disons V.

Si V moins A est positif, c'est la plus-value que vous allez réaliser dans cette vente, et cette plus-value est taxable.

Il y a deux taxes, une fiscale et une sociale. Il faut les traiter à part. La base est toujours "V moins A".

Chaque taxe a deux composants :un abattement sur la durée et un taux. Pour votre durée de 10 ans

Fiscal : taux 19% et abattement de 30%

Social : taux 17,2% et abattement de 8,25%.

Vous pouvez donc calculer vos taxes totales :

TF :  $(V-A) \times 0,7 \times 0,19$

TS :  $(V-A) \times 0,9175 \times 0,172$

Un exemple, pour une plus-value de 100.000?, vos taxes seront de TF=13.300 et TS=15.781, soit 29.081? au total.

Notamment si votre maison vous a coûté 50.000? et que vous la vendez 150.000?, les taxes ressortiront à 19,4% sur le prix de vente. L'état vous prend un peu moins de 20%.

-----  
Par Kiqi53

Bonjour AGeorges

Merci vraiment beaucoup, votre réponse est très bien expliquée

Je cafarde un peu quand même !!

Très bonne journée

Christine

-----  
Par AGeorges

Bonjour Kiqi,

C'est toujours un déchirement de vendre une maison à laquelle on était attaché. Mais vous n'y habitez plus depuis un certain temps et elle commence à devenir un tracas et pourrait se transformer en gouffre financier.

Il est donc temps de tourner cette page.

Il restera la nostalgie.

-----  
Par Kiqi53

Bonsoir AGeorges

Votre réflexion est tout à fait juste

Je vous remercie

Très bonne soirée