



Plus value et nu propriété

Par Aurelie927

Bonjour,

J'ai une situation un peu complexe.

J'ai vendu ma maison que je louais car je vivais à titre gratuit chez mon compagnon. Donc si je ne rachète pas ma résidence principale dans les 2 ans j'ai des impôts sur la plus value de 17000 euros.

Notre projet était d'acheter une maison en commun et dans ce cas je n'aurais pas eu à payer d'impôts sur la plus value.

Sauf que ma belle mère ne peut plus vivre dans sa maison dont mon compagnon est nu propriétaire et dont elle a l'usufruit.

Nous allons acheter un logement adapter pour ma belle mère et nous allons vivre dans sa maison dont mon compagnon a la nu propriete.

Nous allons effectuer beaucoup de travaux dans cette maison donc je souhaiterai acheter la moitié de la nu propriete à mon compagnon.

Est ce que le fait de racheter une nu propriete de la maison dont c'est ma residence principale pourra m'exonérer d'une partie des impots sur ma plus value?

Et est ce que mon compagnon le fait de vendre la moitié de la nu propriete va avoir un impots sur la plus value en sachant que nous y vivrons.

Merci pour vos reponse

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre scénario est un peu trop complexe pour obtenir une réponse simple.

Ecrivez la question à votre service des impôts, ils vous répondront par écrit et ce sera opposable par la suite.

Par Aurelie927

Merci

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Il me semble que vous méconnaissez les caractéristiques de la nue-propriété.

La nue-propriété est le droit de disposer d'un bien (par exemple, le vendre ou le donner) sans pouvoir l'utiliser ou en percevoir les fruits, ces derniers droits étant réservés à l'usufruitier. Cela signifie que, en principe, le nu-propriétaire ne peut pas occuper le bien ou en percevoir les loyers si le bien est loué, car ces prérogatives appartiennent à l'usufruitier.

Dans cette situation, Le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent convenir d'un arrangement permettant au nu-propriétaire d'occuper le bien. Cela peut prendre la forme d'un bail ou d'une convention d'occupation précaire, par exemple. Il est important que cet accord respecte les droits de l'usufruitier et soit formalisé par écrit pour éviter tout litige ultérieur.

Si l'usufruitier décide de ne pas user du bien ou de ne pas en percevoir les fruits, il peut autoriser le nu-proprétaire à l'occuper. Cette renonciation doit être claire et peut nécessiter un acte écrit.

L'administration fiscale ne retiendrait pas votre achat en tant que résidence principale.