



Vente maison : fiscalité nus-proprétaires

Par kehau

Bonjour,
Mes parents ont fait construire leur maison il y a 45 ans et nous ont fait (aux enfants) une donation partage de sa nu-propriété il y a 26 ans. On envisage de la vendre et de se répartir le montant en fonction du barème usufruit/nu-propriété. Quelle sera la fiscalité lors de la revente de la maison ? Pour la nu-propriété, la date d'acquisition prise en compte sera-t-elle celle des 26 ans, auquel cas on serait imposé sur les prélèvements sociaux (abattement de 64% seulement selon le barème) ? Quid de la fiscalité de l'usufruitier (26 ans ou 45 ans ?).

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour préciser, ce n'est pas une donation "partage" puisque aucun partage n'a été réalisé sous forme de lots physiques.

Pour la vente, il faut l'accord de tous, y compris les usufruitiers : vos parents y habitent-ils toujours ? Sont-ils sous tutelle ?

La date d'acquisition est déterminée pour calculer la durée de détention du bien, chacun pour sa partie. Donc 45 ans pour vos parents et 26 ans pour chacun des nu-proprétaires.
La résidence principale est exonérée.

Par kehau

Merci de votre réponse.

Tout le monde est bien d'accord pour vendre, cette maison étant désormais inhabitée la plupart du temps (parents en ehpad).

Par yapasdequoi

Votre notaire saura très bien préparer cette vente et vous renseigner sur la fiscalité.