



## 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.