



## Vente maison après démembrement

-----  
Par Helene31700

Bonjour, mon frère et moi avons hérité de la nue propriété d'une maison au décès de notre père en 1999, puis de la pleine propriété en 2016 au décès de notre mère.  
Comment est calculé l'impôt sur les plus values?  
En vous remerciant

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/292-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-20-20180824#Date\_dacquisition\_22]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/292-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-20-20180824#Date\_dacquisition\_22[/url]  
"- Cession après réunion de la propriété : la durée de détention doit être décomptée à partir de la première des deux acquisitions qu'elles soient à titre onéreux, à titre gratuit ou par voie d'extinction naturelle."

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912#Acquisition\_a\_titre\_gratuit\_11]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912#Acquisition\_a\_titre\_gratuit\_11[/url]  
"- la nue-propriété a été acquise à titre gratuit (donation ou succession) et l'usufruit par extinction : d'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant. "

Vous devez donc calculer sur la base de la valeur de la pleine propriété à la date de la donation, et l'abattement pour durée depuis 1999.

NB : Votre notaire est parfaitement compétent pour faire ce calcul.

-----  
Par Helene31700

Merci bcp pour ces renseignements