

Image not found or type unknown



PV sur vente résidence secondaire

Par **Sansnom2023**, le **25/09/2023** à **21:39**

Bonjour

Quels seraient les abattements (sur impôts sur le revenu et sur prélèvements sociaux) pour la vente en 2024 d'une résidence secondaire qui m'a été transmise en nue propriété en 1999 (donation partage) et pleine propriété en 2008 (suite à l'abandon d'usufruit par son usufruitier)?

Merci

Par **Marck.ESP**, le **25/09/2023** à **22:13**

Bienvenue,

Le prix d'achat retenu pour le calcul correspond à la valeur vénale (pleine propriété) du bien au moment de la donation.

Par **Sansnom2023**, le **25/09/2023** à **22:18**

Bonsoir. Merci pour votre retour. Je me suis peut-être mal exprimé mais ma question porte sur les règles en matière d'abattement sur la plus-value lors de la vente d'une résidence secondaire. Prend-on en compte la date d'acquisition du bien en nue propriété ou en pleine propriété ? Merci

Par **Visiteur**, le **26/09/2023** à **10:03**

Bonjour,

Chaque **partie** du prix est taxé selon sa date d'acquisition.

La taxe sur la nu-propriété sera calculée avec un abattement depuis 1999, et la taxe sur l'usufruit aura l'abattement depuis 2008.

Par **Marck.ESP**, le **26/09/2023** à **10:29**

Bonjour Yapasdequoi,

Pourriez vous préciser SVP... IL est intéressant de connaître sur quel texte s'appuyer dans ce cas.

Par **Visiteur**, le **26/09/2023** à **10:54**

C'est le BOFIP qui le précise.

Et on peut aussi demander confirmation au centre des impôts.

Et de toute façon c'est le notaire qui calcule.

Par **janus2fr**, le **26/09/2023** à **11:23**

[quote]

Quels seraient les abattements (sur impôts sur le revenu et sur prélèvements sociaux) pour la vente en 2024 d'une résidence secondaire

[/quote]

Bonjour,

Pourquoi "impôts sur le revenu" ?

Par **Visiteur**, le **26/09/2023** à **11:26**

Certes ! Il doit être question ici de taxation sur la plus-value immobilière.

Par **Marck.ESP**, le **26/09/2023** à **13:13**

https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912#Demembrement_de_propriete_211

3 CESSION APRES REUNION DE LA PROPRIETE

Il convient de distinguer les situations suivantes :

- la nue-propriété et l'usufruit ont été acquis à titre onéreux : il convient de retenir la somme des prix d'acquisition de chacun des droits démembrés stipulés dans chacun des actes d'acquisition ;

- la nue-propriété a été acquise à titre gratuit (donation ou succession) et l'usufruit à titre onéreux : il convient de retenir la somme de la valeur vénale de la nue-propriété retenue lors de la donation ou de la succession et du prix d'acquisition de l'usufruit ;

- la nue-propriété a été acquise à titre onéreux 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.**

Par **Marck.ESP**, le **26/09/2023** à **13:41**

Je reviens sur votre question initiale, relative aux abattements;

Au titre de l'impôt sur le revenu, l'abattement est de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième, puis 4 % pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières au titre de **l'impôt sur le revenu** est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention **de vingt-deux ans**.

Au titre des **prélèvements sociaux**, l'abattement est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième, 1.60 % pour la vingt-deuxième année de détention et 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention **de trente ans**.

Pour Janus et yapasdequoi, Ce n'est pas une erreur de parler de dire "impôt sur le revenu", car il existe 8 catégories de revenus, chacune soumise à des règles d'imposition particulières; dont les plus-values immobilières, sur valeurs mobilières, sur biens meubles et professionnelles.

Par exemple, le BOFIP dit: Les plus-values résultant de la cession d'immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens sont exonérées d'impôt sur le revenu...

Par **Visiteur**, le **26/09/2023** à **17:23**

BONJOUR... D'accord avec cela, la vente d'un bien après réunion de l'usufruit et de la nue-propriété est une situation relativement fréquente suite à une succession par exemple. En effet, il peut s'agir d'un bien dont le vendeur a été nu-propiétaire et ce dernier décide de le céder après le décès de l'usufruitier. L'immeuble est alors vendu en pleine propriété. Lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction (héritage), on considère son prix d'acquisition comme nul. Pour déterminer la valeur de la plus-value imposable, on prend néanmoins comme référence la valeur de la pleine propriété au moment de la de la donation de la nue-propriété au cédant.

Mais votre cas est peut être différent si l'usufruit a été acquis différemment.

Il serait justifié de poser la question à l'administration fiscale.