



cotisations sociales sur les plus values à court terme

Par **Club**, le **23/05/2025** à **11:25**

Bonjour

Je suis propriétaire d'un meublé de tourisme LMP depuis 5 ans et je fais environ 35000 euros de recettes annuelles

Je serais au réel à partir des revenus 2025

Je comprends, qu'en cas de vente de mon bien, je sois exonéré de l'impôt sur les plus values à CT et LT ainsi que des cotisations sociales sur les plus values à LT aux motifs de l'article 151 septies du CGI mais soumis aux cotisations sociales sur les plus values à court termes assises sur le montant des amortissements réalisés

Mais si je donne la nue-propriété à mes enfants, auront-ils après mon décès ces cotisations sociales à payer au moment de la succession ou dans les cas d'une vente ou d'une licitation ultérieure ?

Merci

Par **Marck.ESP**, le **23/05/2025** à **19:45**

Bonjour et bienvenue,

Lorsque vous donnez la nue-propriété de votre bien LMNP à vos enfants, ils sont redevables de droits de donation, calculés sur la valeur de la nue-propriété au moment de la donation.

Au moment de votre décès, vos enfants, nus-propriétaires, récupèrent la pleine propriété du bien sans avoir à payer de droits de succession supplémentaires ni d'impôt sur la plus-value ou de prélèvements sociaux sur cette réunion de l'usufruit et de la nue-propriété. C'est l'un des grands avantages du démembrement pour la transmission patrimoniale.

Enfin, en cas de vente ultérieure par vos enfants, c'est à ce moment-là que la question des prélèvements sociaux et de l'impôt sur la plus-value se posera.

Le prix d'acquisition retenu sera la valeur de la pleine propriété du bien au jour de la donation de la nue-propriété.

Les amortissements que vous avez pu déduire en tant que LMNP réduisent la valeur fiscale d'acquisition du bien. Cela signifie que la plus-value imposable sera augmentée du montant

des amortissements déduits pendant la période de location.

Par **Club**, le **23/05/2025** à **21:51**

Je suis LMP, Est ce pareil ?

En tant qu'usufruitier, je vais amortir l'usufruit mais pas la nue propriété

or l'usufruit s'eteint à notre décès.