



Vente d'une maison entre usufruitier et nu propriétaire

Par **huguesg**, le **03/10/2010 à 13:24**

Bonjour

Actuellement je possède la nue propriété d'une maison suite à une donation entre vifs par ma mère en date du 8 Aout 2003 et d'une valeur égale à 32 200 euros.

Suite à un changement professionnel j'habite dans cette maison depuis Mai 2008

Ma mère possède quand à elle 13 800 euros d'usufruit qu'elle veut me céder pour que je puisse vendre ce bien.

Quels sont les démarches à effectuer chez le notaire et qu'est ce que cela va me coûter ?

Je pense revendre rapidement ce bien aux alentours de 120 000 euros.

Quel sera le montant de la plus value à payer ?

Merci de vos réponses

Par **Domil**, le **03/10/2010 à 15:03**

L'usufruitier peut renoncer à son usufruit

- à titre gratuit

- en le convertissant en capital à un prix déterminé entre les parties librement (le barème fiscal n'est pas applicable à une conversion d'usufruit en capital !)

Il faut faire la cessation d'usufruit devant notaire.

La plus-value dépend de la valeur de la maison dans la donation et si c'est votre résidence principale.

Par **huguesg**, le **03/10/2010 à 16:55**

Merci pour votre réponse rapide

La valeur de la maison figurant sur l'acte notarié de donation est de 46 000 euros. Il s'agit bien de ma résidence principale.

Je pense la vendre aux alentours de 120 000 euros.

J'ai lu que s'il s'agit de ma résidence principale je suis totalement exonéré d'impôt
Me le confirmez vous ?

Merci

Par **Domil**, le **03/10/2010** à **17:03**

Oui, la résidence principale (pour l'instant, dieu seul sait ce qu'il en sera l'année prochaine) est exonérée de la plus-value.