Image not found or type unknown

vente d'un bien immobilier en indivision avec usufruit

Par **Delaunay**, le **11/12/2010** à **16:23**

En avril 1996 j'ai acquis un bien immobilier dont j'ai fait,en octobre 2002, la donation-partage en indivision à mes 3 filles.
Des raisons financières nous amènent à revendre ce bien dans les mois qui viennent. J'aimerais savoir quelles seront les conséquences fiscales à prévoir pour chacun, ce bien ayant généré de la plus-value. Merci pour votre réponse.

Par **Domil**, le **11/12/2010** à **21:17**

La maison ne vous appartient plus, vous ne pouvez la vendre sans l'accord des co-indivisaires.
Si elles donnent leur accord, elles peuvent exiger de toucher la part du fruit de la vente qui leur revient avec évidemment, une plus-value à payer.

Par **Delaunay**, le **12/12/2010** à **09:33**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Le problème n'est pas de savoir si je dois avoir l'accord de mes filles pour vendre. C'est justement pour les aider financièrement que nous avons décidé, d'un commun accord, de vendre ce bien.Sur le prix de vente, il me reviendra 30%, ce qui correspond à la valeur de l'usufruit,et le reste soit 70% sera partagé entre mes 3 filles à part égale.
La question que je posais était de savoir si elles auraient quelque chose à payer au fisc, compte tenu que cette donation-partage est effective depuis octobre 2002 et que l'abattement est de 10% par année de possession.

Merci pour vos réponses.

Par **Domil**, le **12/12/2010** à **10:59**

"abattement de 10% par année de possession" ???
Vous parlez de la plus-value ?

[citation]il me reviendra 30%, ce qui correspond à la valeur de l'usufruit[/citation]
La valeur de l'usufruit s'évalue de gré à gré. Le barème fiscal appliqué pour les droits de donation/succession n'est pas opposable pour la conversion en capital de l'usufruit.

Par **Delaunay**, le **12/12/2010** à **14:53**

-Effectivement je faisais allusion au calcul de la plus-value. Cette
dernière fait l'objet d'un abattement de 10% par année de possession
au-delà de la cinquième année en ce qui me concerne et à la date de
la donation-partage en ce qui concerne mes filles, soit à/c d'octobre 2002. Si la vente envisagée est signée en avril prochain
il restera 20% non amortis.. quelle sera l'incidence fiscale?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés