



plus-value immobilière nu-proprétaire

Par **consolation**, le **09/10/2009** à **15:16**

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter pour une question :

j'ai acquis en mars 1997 un studio pour la somme de 49000 euros, j'en ai fait donation à mon fils en septembre 1997, donc je suis usufruitière et mon fils nu-proprétaire.

Mon fils habite ce studio comme résidence principale depuis cette date (soit depuis plus de 12 ans) nous envisageons de vendre ce studio pour acheter un appartement plus grand, nous engrangeons une plus-value sur cette vente, étant donné que mon fils nu-proprétaire habite cet appartement en résidence principale, doit-on payer un impôt sur la plus value.

Merci de votre réponse
très cordialement CONSOLATION

Par **FREMUR**, le **09/10/2009** à **21:40**

Bonjour

En cas de vente d'un logement dont la propriété est démembrée, seule la part de plus value correspondant aux droits de celui qui l'occupe comme résidence principale (nu propriétaire ou usufruitier) est exonérée

référence BO impôts 8 M-1-104 fiche 2

Cordialement

Par **consolation**, le **10/10/2009** à **00:50**

Merci Beaucoup pour votre réponse, en fait c'est la plus grosse part que possède mon fils, donc les frais seront moins élevés.

Cordialement CONSOLATION

Par **JURISNOTAIRE**, le **10/10/2009** à **17:55**

Bonjour.

Il se peut au cas de figure, que le fisc souligne l'ambiguïté qu'il y a, à ce que ce soit votre fils - nu-propriétaire- qui occupe effectivement les lieux à titre de résidence principale, alors que la jouissance d'un bien est la prérogative de l'usufruitier... et ne soit tenté d'invoquer "l'abus de droit", c'est à dire un montage ne correspondant pas à la réalité.

Toutefois, compte tenu des valeurs et des dates que vous mentionnez, il ne devrait pas se dégager beaucoup de plus-value.

Mais, et celà dans le principe, attention aux "montages" que les parties croient habiles pour s'exempter de droits fiscaux, et que le fisc démonte facilement.

Par **consolation**, le **10/10/2009** à **18:57**

Merci beaucoup pour tous ces renseignements,

qui me sont bien utiles pour calculer les frais éventuels lors de cette vente

Cordialement CONSOLATION