



## Plus value immobilière suite décès usufruitier

Par **ulyссе539**, le **08/04/2013** à **15:30**

Bonjour,

en octobre 2002 nous avons acheté un appartement en commun

Ma mère Usufruitière et les enfants 3 au total nu-proprétaires.

Ma mère demeurait dans cet appartement en résidence principale jusqu'au 30 Août 2012 date de son décès.

Nous avons mis cet appartement en vente est-ce qu'il y a une décote concernant la plus-value pour la part de ma mère qui avait 72 ans lors de l'achat et 82 ans à son décès.

l'appartement a été acheté à l'époque 100.000 euros et il sera vendu 170.000 euros environ.

Merci de votre réponse

Cordialement Ulysse 539

Par **Isabelle Gauthier**, le **11/04/2013** à **17:16**

Bonjour,

Au décès de votre maman usufruitière, l'usufruit a instantanément rejoint la nue-propiété. Les 3 enfants sont désormais pleins propriétaires indivis, il s'agit donc d'une vente en pleine propriété classique.

Comme aucun des propriétaires vendeurs n'occupe le bien à titre de résidence principale, d'après ce que je comprends, la plus-value sera soumise au régime applicable aux résidences secondaires.

Le délai de détention court, en revanche, depuis octobre 2002, vous en êtes donc à 10 années de détention, soit un abattement de 10% sur la plus-value.

Comme vous êtes trois propriétaires indivis, le montant de la plus-value sera de 23 333€ par foyer fiscal, donc un montant inférieur au seuil de la surtaxe (50 000€). Vous échapperez donc à la surtaxe des plus-values immobilières apparue dans la dernière Loi de finances.

En espérant vous avoir renseigné,

Cordialement,

I.Gauthier, Cabinet BG2C Finances

Par **ulysse539**, le **16/04/2013** à **17:09**

Merci pour votre réponse, si j'ai bien compris il faut multiplier la plus-value par 3 ( trois propriétaires différents) donc déduire du montant global de la vente 69.999 euros.

Cordialement Ulysse539