



## Calcul de la plus value

-----  
Par saittout

Bonjour ,  
Mme fait donation à 72 ans de la nue propriété de son bien à son fils en 2004 pour 70 000 ? soit 100 000 en PP ( valeur usufruit 30 % soit 30 000)  
La donatrice décède à 92 ans en 2024 et le fils vend fin 2024 pour 300 000 e  
Comment calculer la plus value et le prix d'acquisition ?

Pour simplifier au décès , la défunte n'avait aucun bien ni patrimoine car son usufruit c'est éteint par décès , et pas de déclaration de succession obligatoire et donc seulement attestation de propriété rédigée .

-----  
Par ESP

Bonsoir et bienvenue  
A titre liminaire, je précise que l'absence de biens propres ne signifie pas systématiquement qu'aucune formalité n'est requise. Notamment, même si la défunte n'avait pas de biens propres, il est nécessaire de procéder à certaines formalités liées à l'extinction de l'usufruit, notamment pour mettre à jour les registres fonciers, qui permettent de rendre la transmission de propriété officielle et opposable aux tiers.

La plus-value brute imposable ressort à 200 k?.  
L'impôt dû sera calculé après déduction des frais d'acquisition admis dans ce cas et de l'abattement lié à la durée de détention.  
Estimation rapide:  
Impôts 3,5 k? environ, cotisations sociales 24 k?

Voir ci-dessous.  
[url=https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/fiscalite-et-gestion-du-patrimoine/les-plus-values-immobilieres]https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/fiscalite-et-gestion-du-patrimoine/les-plus-values-immobilieres[/url]

-----  
Par saittout

Bonsoir ,  
L'attestation de propriété est bien entendu établie lors de la vente et inutile en l'espèce d'en faire une au décès  
La valeur d'entrée dans le patrimoine du vendeur est donc en PP lors de la donation .

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,  
La plus value sera de 219 500 ? (l'usufruit a été reçu gratuitement): le forfait de 7,5% ne sera pas appliqué (donation) mais celui de 15% oui :

- prix de revient 80 500 ?  
- prix de cession 300 000  
= PV brute de 219 500  
Abattement durée de détention : de 90% pour IR et 25% CSG  
- 21 950 X 19% = 4 200 ?  
- 164 600 X 17,2% = 28 300  
Total imposition = 32 500 ?

-----  
Par ESP

- la nue-propriété a été acquise à titre gratuit (donation ou succession) et l'usufruit par extinction : d'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant.

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912[/url]