



Plus value sur donation

Par Leahpar

Bonjour,

Ma soeur et moi sommes nus-proprétaires d'un bien en donation depuis 2012. Notre père, âgé aujourd'hui de 71 ans+, est seul usufruitier.

Nous souhaitons le vendre.

Le calcul de la Plus-Value pour LUI se fait-il sur la valeur du bien lors de sa première acquisition (2008) ou lors de la donation ?

A l'heure actuelle, eu égard à son âge, ma soeur et moi sommes nus-proprétaires à hauteur de 35% chacun.

Merci de votre éclairage !

Leahpar.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le calcul se fait sur chaque part séparément.

La plus value est totalement exonérée au delà de 30 ans de détention.

Sur votre part, il y a un abattement de la 6e à la 12e année

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864[/url]

Par Leahpar

Merci pour votre prompte réponse

Par ESP

Bienvenue

[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]

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/plus-values-imposees#:~:text=Au%20titre%20des%20pr%C3%A9v%C3%A9nements%20sociaux,del%C3%A0%20de%20la%20vingt%2Ddeuxi%C3%A8me.]https://www.impots.gouv.fr/particulier/plus-values-imposees.[/url]

Par Leahpar

Bonjour,

je reviens sur ma question pour connaître une précision.

Sauriez-vous me dire si le calcul de la PV de mon père sera basé sur la totalité de son acquisition ou sur 30% ?
Idem pour le calcul des frais d'acquisition et des frais de vente...

Merci pour votre éclairage.

Par yapasdequoi

La PV de chacun est calculée sur la part dont il est propriétaire.

Les frais d'acquisition sont à la charge de l'acquéreur, ils sont calculés sur ce qu'il achète = la totalité ? ou une part d'indivision ?

Qu'appellez vous les "frais de vente" ? La commission d'agence ? elle dépend du prix de vente (cf le mandat)

Par Rambotte

Bonjour.

Notre père [?] est seul usufruitier à hauteur de 30%

Votre père est usufruitier à hauteur de 100% puisqu'il est l'unique usufruitier : il possède 100% de l'usufruit. S'il n'était usufruitier qu'à hauteur de 30%, cela voudrait dire qu'il y a d'autres usufruitiers à hauteur des autres 70% d'usufruit.

C'est la valeur de son usufruit qui est 30% de celle de la pleine propriété.

Par Leahpar

Oui, au temps pour moi Rambotte

Merci pour cette erreur (que je m'empresse de corriger) dans mon post.

Par Rambotte

Bonjour.

Qui était propriétaire du bien initialement ? Le couple de vos parents ou votre père seulement ?

Qui avait fait donation ?

Car vous dites dans le premier message corrigé :

A l'heure actuelle, eu égard à son âge, ma sœur et moi sommes nus-propriétaires à hauteur de 25% chacun.

J'avais imaginé que vous étiez nus-propriétaires à hauteur de 50% chacun de vous deux, et votre père usufruitier. Et vos parts de (nue-)propriété ne dépendent pas de l'âge de votre père ? Vous êtes en indivision moitié-moitié sur la propriété, laquelle est grevée d'usufruit au profit de votre père.

Ensuite, il y a la valeur de la moitié indivise de nue-propriété reçue en donation, et il y a la valeur de revente de la moitié indivise de nue-propriété.

Par Leahpar

Yapasdequoi, j'ai lu que pour déterminer le montant de la plus value, nous devons majorer les frais d'acquisition (forfait de 7,5% possible) + les dépenses pour travaux (forfait de 15%) du prix d'achat et minorer le prix de vente du montant de la TVA acquittée et des frais supportés.

J'ai compris que pour ma soeur et moi, le calcul pour chacun se base sur 35% du prix au moment de la donation de 2012.

Concernant notre père, ce calcul est-il basé sur 100% du prix de son acquisition en 2008 & 100% du prix de vente futur ? Ou 30% ?

Je vous remercie !

Par Leahpar

Rambotte, erreur de frappe (corrigée), c'est 35%.

Mon père seul a fait la donation du bien qui lui appartenait en propre.

Par Rambotte

Donc vous êtes nu-proprétaire d'une moitié du bien, donc à hauteur de 50%.
Votre s?ur est nue-proprétaire d'une moitié du bien, donc à hauteur de 50%.
Votre père est usufruitier du bien à hauteur de 100%.

Si vous étiez nu-proprétaire à hauteur de 35%, et votre s?ur aussi, qui serait le 3ème nu-proprétaire à hauteur des 30% restants ?

Etre titulaire d'un droit à hauteur de X%, cela veut dire qu'on possède X% de ce droit.

Ne pas confondre le droit dont on est titulaire avec la valeur de ce droit.

La valeur de votre moitié indivise est actuellement de 35% de la valeur du bien en pleine propriété.
La valeur de l'usufruit de votre père est de 30% de la valeur du bien en pleine propriété.

Par yapasdequoi

Vous avez un peu de mal avec toutes ces notions, vous devriez faire confiance à votre notaire qui vous expliquera le calcul de la plus-value.

Par yapasdequoi

Au début, j'ai déjà répondu que votre père est exonéré de la taxe sur la plus value puisque détenteur depuis plus de 30 ans.

Par Hibou Joli

Bjr,

Petit récapitulatif nécessaire :

Concernant votre père : son usufruit remonte à plus de 30 ans la PV sera totalement exonérée d'impôt et de CSG

Vous êtes NP de 50% (avec votre soeur pour les 50% restant) : votre PV sera égale au prix de vente de vos 50% de NP MOINS

- la valeur recue lors de la donation.
- Vous pourrez ajouter le montant REEL des frais de notaire payés lors de la donation car le forfait de 7,5% ne s'appliquant qu'aux ventes.
- Vous rajouterez ensuite le forfait de 15% pour travaux pour obtenir une PV brute à laquelle vous enlèverez les abattements pour durée de détention de 42% pour l'impôt et (seulement) 11,55% pour la CSG.

Est ce plus clair pour vous ?