



## Usufruit nue propriété et plus value

Par **Tiph2502**, le **02/03/2020** à **23:17**

Bonsoir,

J'ai grandement besoin de votre aide.

Voici ma situation.

Mon père est décédé en août 2009. A ce moment la, la maison dans laquelle il habitait avec ma maman m'est revenue (ils étaient mariés sans contrat) en nue propriété et ma grand mère paternelle en a l'usufruit (âgée de 96 ans aujourd'hui).

En 2009, pour m'éviter des impôts trop importants, cette maison a été estimée à 215000€ chez le notaire.

Aujourd'hui, j'aimerais la vendre pour que ma mère se rapproche de nous, et l'estimation actuelle est de 430000€.

En cas de vente, je sais que je devrai 10% du montant de la vente à ma grand mère qui détient l'usufruit.

Mis j'ai appris que je serai imposable de la plus value de la maison à hauteur de 60000€!!! Ce qui est juste énorme car au final je vais perdre 100000€ sur la vente de la maison.

Y'a til un moyen d'être exonéré de cette plus value ?

Ma grand mère peut elle retirer son usufruit ?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

Par **Visiteur**, le **03/03/2020** à **11:00**

Bonjour

Vous avez voulu éviter des droits de succession trop importants en 2009, mais c'est aujourd'hui que le fisc va récupérer .

Il n'y a pas de solution et si votre grand mère abandonne son usufruit, votre part en sera de fait plus élevée, l'impôt aussi..

Par **youris**, le **03/03/2020** à **18:00**

bonjour,

ce n'est que justice, vous avez fait minoré volontairement l'estimation de cette maison en 2009 pour payer moins de droits de succession et en 2020, vous voulez la vendre à sa véritable valeur sur laquelle vous paierez une plus-value.

si vous ne voulez pas payer de plus-value, il ne vous reste qu'à calculer un nouveau prix de vente.

salutations

Par **Visiteur**, le **03/03/2020** à **18:39**

Avez vous tenu compte dans votre estimation, de l'abattement de 6% par an à partir de la 6ème année ?