



Vente bien démembré

Par **fane31**, le **11/04/2019** à **09:09**

Bonjour, il y a 20 ans, mes parents ont fait construire une maison sur un terrain dont je suis nu propriétaire et eux usufruitier. Ce montage a été fait sur les conseils d'un notaire afin que je sois l'unique héritière, ma sœur ne parlant plus à mes parents depuis des années. Aujourd'hui, nous voulons vendre cette maison afin d'acheter un petit appartement en ville, plus adapté à leur âge. L'opération sera nulle et ne gagnerons rien. Le notaire (le 1er est à la retraite) nous indique qu'étant propriétaire de ma résidence principale (une petite maison achetée 100000€), je serai taxée sur ma plus value à hauteur de 25000€! C'est énorme pour moi qui ai un tout petit salaire et ne suis pas imposable. Je deviendrai imposable, perdrai un certains nombres de droits en déclarant cette somme. Comment faire? Puis-je renoncer à ma nu propriété au profit des usufruitiers? Peut-on ensuite racheter un sci? Comment faire pour éviter cet impôt qui fait tomber à l'eau le projet de mes parents? Je précise qu'à la base le but n'était pas d'éviter des frais de succession mais seulement d'éviter le partage avec ma sœur. Merci

Par **youris**, le **11/04/2019** à **10:00**

bonjour,

je suppose que vous avez acquis la nue-propriété du terrain avec vos fonds propres et non avec une donation d'argent de vos parents.

comme effectivement, ce bien immobilier n'est pas votre résidence principale, vous n'êtes pas, fort logiquement, exonéré de la taxe sur les plus-values.

c'est pour cette raison, que les parents doivent bien réfléchir avant de démembrer leur résidence principale, personnellement je déconseille que les parents démenbrent leur résidence principale en faveur d'eux enfants, car ils ne sont plus libres de disposer comme ils l'entendent de leur bien.

voire soeur étant héritier réservataire de vos parents, comme vous même, je pense que votre soeur aurait pu contester ce procédé comme étant une donation déguisée destinée à réduire sa part d'héritage, car une donation en avancement de part est rapportable à la succession

pour pouvez effectivement donner ou vendre votre nue-propriété à vos parents.

consultez un notaire pour savoir s'il existe d'autres solutions.

salutations