

Image not found or type unknown



## Plus-Value vente appartement

Par **vava75**, le **04/02/2014** à **13:03**

Bonjour,

Il y a 10 ans, j'ai reçu un bien en nu-propriété, bien dans lequel j'ai vécu jusqu'à aujourd'hui. L'usufruit m'a été donné en janvier. Je vais vendre le bien pour acheter plus grand. Dois-je régler une plus value?

Par **moisse**, le **04/02/2014** à **19:55**

Bonjour,  
Oui.

Par **vava75**, le **04/02/2014** à **20:05**

Pourquoi?

Par **moisse**, le **05/02/2014** à **08:03**

Bonjour,  
Il est vrai que cela se discute.  
Mais la propriété (de la résidence principale) n'est pas constatée ici, puisque vous ne

disposiez pas de l'usufruit.

Par **vava75**, le **05/02/2014** à **08:10**

C'est maintenant chose faite...

Par **Lag0**, le **05/02/2014** à **08:12**

Bonjour,

L'usufruit a bien rejoint la nue-propriété, donc vava75 est bien pleinement propriétaire de sa résidence principale. Il ne devrait pas y avoir de souci pour l'exonération de la taxe sur la plus value.

Il n'y a pas de condition de délai, bien qu'il soit tout de même conseillé, pour ne pas avoir d'ennuis, d'avoir utiliser réellement le logement comme résidence principale pendant 6 mois à un an avant de vendre...

Par **moisse**, le **05/02/2014** à **08:22**

Bonjour,

Oui c'est cet élément qui m'a fait pencher pour la réponse donnée, ainsi que l'aspect discutable de cette réponse.

Mieux vaut donc attendre quelques semaines sans opérer de changement de résidence principale pour éviter les palabres surtout avec le notaire puis le fisc.

Par **vava75**, le **05/02/2014** à **10:46**

C'est effectivement ma résidence principale depuis 10 ans mais la pleine propriété date de janvier 2014.

Par **moisse**, le **05/02/2014** à **15:04**

Bonsoir,

Alors un bon conseil à 0.06 centimes d'euro la minute :

Téléphonez à votre notaire, ou à celui que vous pensiez charger de réitérer l'acte de vente, et posez-lui la question.

Car en fait c'est avec lui que vous devrez ferrailer s'il lui prenant l'idée (saugrenue) de calculer une plus-value entre la valeur de vente prochaine et la valeur retenue pour la mutation voici 10 ans.

Par **vava75**, le **05/02/2014** à **19:10**

Effectivement le notaire, qui s'est chargé de la donation de l'usufruit, a d'abord annoncé des frais de plus value (sur la partie nue propriété) puis je lui ai demandé, si en vendant cette résidence principale, cela devait s'appliquer. Elle m'a alors répondu que la résidence principale n'était pas concernée par cette plus value... Malgré ces deux réponses, j'ai toujours un doute!

Par **Lag0**, le **06/02/2014** à **07:03**

Comme je vous le disais, le fisc peut y voir un souci si vous vendez sans délai une résidence à titre de résidence principale alors que vous venez d'y emménager.  
Certains ont ainsi tenté d'échapper à la taxe sur les plus values pour vendre une résidence secondaire en y emménageant quelques semaines avant de vendre.  
C'est pourquoi nous disions plus haut qu'il est préférable d'habiter la résidence plusieurs mois, voir un an, avant de vendre.