



## Vente d'un bien immobilier en nue-propriété

Par **travel**, le **03/12/2011** à **16:39**

Bonjour,

Il s'agit d'un appartement dont mon père est usufruitier, et ses deux enfants en sont nu-propriétaires. Le bien immobilier a été acquis il y a 17 ans par mon père qui est l'usufruitier, il est vendeur pour 5/8ème en pleine propriété et 3/8ème en usufruit.

Mon père souhaite vendre le bien immobilier, ses deux enfants ne s'y opposent pas à priori. Je souhaiterais savoir si sur ma quote-part de 1,5/8ème je serai taxable d'une taxe ou d'éventuels frais.

L'appartement est en vente pour 210.000€ hors frais d'agence, ce qui me permet de faire le calcul suivant :  $1,5/8\text{ème de } 210000 \text{ €} = 39\,375 \text{ €}$   
Ma quote-part de 1,5/8ème, qui s'élève à 39 375 € fait-elle l'objet de taxe ?

Le bien étant détenu par mon père depuis plus de 15 ans, il est en principe pas imposable sur sa plus-value, les frais d'agence et notariales sont en principe à la charge de l'acquéreur. Donc je me demande si mon calcul est bon, et si je recevrai bien cette somme là.

Mon père est venu me voir dernièrement et m'a indiqué que suite à son rendez-vous avec son notaire, que l'on ne toucherait pas plus que 15 000 €...je ne lui est pas demandé sur quel critère le notaire se positionne, il ne m'en a donc pas dit d'avantage. 15 000€ est une somme qui me paraît absurde compte tenu de ma quote-part et du prix du bien immobilier.

Je vous remercie de vos réponses.

Par **cocotte1003**, le **03/12/2011 à 17:38**

Bonjour, un loi n date d'effet du 01 février 2012 supprime l'avantage d'exonération de plus-value apres 15 ans. Vous etes aussi redevable de la CSG et RDS. Les sommes sont versées directement par le notaire au service des impots. Voyez le notaire pour le calcul de votre part c'est le plus sur, cordialement

Par **travel**, le **03/12/2011 à 18:19**

Merci de votre réponse,  
Redevable de la CSG et de la CRDS, mais à quel taux? est t il calculé sur le prix de vente net ou FAI ou sur chaque quote-part ?

Peut on être exonéré de la CSG par exemple ? quels critères ?

Mon père (usufruitier) occupe actuellement le bien immobilier faisant l'objet de la vente.

Merci de vos réponses