



Plus value et nue propriété+decoupage de propriété

Par **steph91220**, le **19/03/2013** à **07:32**

Bonjour,
Ma compagne possède en nue propriété la maison de ses parents depuis 2002, cette maison se situe sur un terrain de 1 hectare, lors de la donation l'estimation du tout (maison + terrain) était de 88000 euros. Aujourd'hui nous souhaitons vendre 2500m² de la propriété en terrain a batir (le terrain est constructible et l'etait deja lors de la donation). La valeur actuelle de ces 2500 m² est d'environ 120 000 euros comment va etre estimée la plus value lors de la vente? sachant que l'estimation de la maison + terrain faites il y a 11 ans est largement plus basse?
Merci de vos réponses.

Par **amajuris**, le **19/03/2013** à **10:22**

bjr,
pour vendre, il vous faudra l'autorisation des usufruitiers et très souvent l'acte de donation comporte une clause d'inaliénabilité.
il vous faut donc vérifier si vous pouvez vendre une partie de ce bien.
pour le calcul de la plus value, il faut déduire des 88000 € la valeur de la maison puis calculer le prix au m² en 2002 et le prix du m² à la vente, vous aurez ainsi le montant de la plus value.
cdt

Par **trichat**, le **20/03/2013** à **13:30**

Bonjour,
Il faut supposer que les parents de votre compagne sont les usufruitiers de cette maison et du terrain attenant.
Comme le rappelle amajuris, la vente d'un bien dont on a la

nue-propriété ne peut se réaliser qu'avec l'accord de l'usufruitier.

Ceci étant rappelé, si vous obtenez l'accord de l'usufruitier, la cession pourra se faire et le prix de cession sera réparti entre nu-propriétaire et usufruitier, selon les conditions retenues lors de la donation.

La sous-évaluation des biens donnés se retourne contre le bénéficiaire de la donation. La plus-value sera majorée du fait de cette sous-évaluation: à supposer que la valeur de la maison ait été fixée à 60 000 € lors de la donation, la valeur du terrain (10 000 m²) ressort à 28 000 €, soit 2,8 €/m².

La plus-value pourra atteindre dans de telles conditions:

$$120\,000\text{ €} - (2500 \times 2,8) = 113\,000\text{ €}$$

La détention datant de 6 ans, l'abattement ne sera que de 2 % et l'imposition de 34,5 %.

Belle opération pour l'administration des finances publiques.

Quant à l'usufruitier, il sera probablement exonéré car détenant ce terrain depuis 30 ans et plus peut-être.

Cordialement.