



Quand faut -t-il réaliser un démembrement d'une habitation

Par **clall**, le **13/09/2018** à **06:08**

Bonjour,
Avec mon habitation j'ai un terrain constructible. Je suis dispensé de taxes sur la plus-value et de prélèvement sociaux si je vends l'ensemble maison et terrain à un promoteur (habitation principale).
Mais mon enfant unique est intéressé d'hériter de la maison. Pour éviter les frais de succession, j'ai donc la possibilité de racheter au promoteur la maison seule puis de réaliser un démembrement usufruit/nue-propriété de cette habitation (mon enfant devenant nue propriétaire, puis propriétaire à mon décès).
Avant de poser la question à mon notaire, je veux avoir votre avis sur la possibilité de faire ce démembrement de la maison avant la vente de l'ensemble au promoteur, sachant dans ce cas que je ne serais plus qu'usufruitier. Est-il toujours possible dans ce cas de bénéficier la dispense de taxes sur plus-value et prélèvements sociaux lors de la vente au promoteur ?
Merci par avance
cordialement

Par **morobar**, le **13/09/2018** à **07:52**

Bonjour,
En cas de donation, c'est le rejeton qui va vendre au promoteur et devra donc assumer la plus-value éventuelle, selon l'estimation établie lors de la donation.
Mais je ne comprends pas bien l'histoire du rachat au promoteur.
* vous vendez au promoteur, d'accord, lequel paie les frais de mutation.
* vous rachetez au promoteur ==> frais de mutation à votre charge
* vous y installez votre résidence principale d'accord
* vous faites une donation au fiston
* le fiston vend au promoteur et paie la plus-value, et le promoteur les frais de mutation.
* vous re-rachetez au promoteur la nue-propriété
* vous la revendez au fiston..
C'est l'histoire sans fin.