



Vente d'un bien immobilier en nue-propriété

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

Bonjour, rnrnIl s'agit d'un appartement dont mon père est usufruitier, et ses deux enfants en sont nu-propriétaires. Le bien immobilier à été acquis il y a 17 ans par mon père qui est l'usufruitier, il est vendeur pour 5/8eme en pleine propriété et 3/8eme en usufruit. rnrnMon 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 1,5/8eme je serai taxable d'une taxe ou d'éventuels frais. rnrnL'appartement est en vente pour 210.000€ hors frais d'agence, ce qui me permet de faire le calcul suivant : $1,5/8\text{ème de } 210000 \text{ €} = 39\,375 \text{ €}$ rnrnMa quote-part de 1,5/8eme, qui s'élève à 39 375 € fait elle l'objet de taxe ? rnrnLe 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. rnrnMon père est venu me voir dernièrement et ma indiqué que suite à son rendez-vous avec son notaire, que l'on ne touchera pas plus que 15 000 €. je ne lui est pas demandé sur quel critères le notaire se positionné, il ne m'en à 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. rnrnJe 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