



**Plus-values immobilières et démembrement  
Cession d'un immeuble après *réunion* de la propriété**

**Newsletter n°16-408 du 9 DECEMBRE 2016**

**JACQUES DUHEM  
STEPHANE PILLEYRE**



La plus-value réalisée à l'occasion de la cession en pleine propriété d'un immeuble après réunion de la nue-propriété et de l'usufruit entre les mains du cédant est calculée et imposée dans les conditions de droit commun, sous réserve de certaines particularités tenant au prix d'acquisition et au calcul de la durée de détention.

Ainsi, notamment, le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (CGI art. 150 VA).

Pour le prix d'acquisition, plusieurs situations doivent être distinguées selon que la nue-propriété et l'usufruit ont été acquis à titre onéreux ou à titre gratuit.

### a. Usufruit acquis par extinction :



L'hypothèse est celle où la nue-propriété a d'abord été acquise à titre gratuit ou à titre onéreux puis l'usufruit a été acquis par extinction au décès de l'usufruitier ou au terme de l'usufruit.

D'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant.

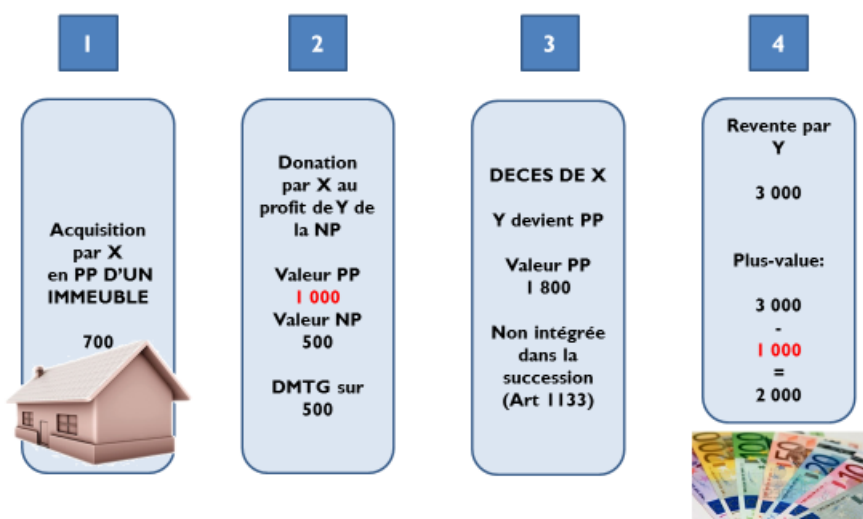
Inst. 4 août 2005, 8 M-I-05 Fiche 16 n° 14 ; BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 n° 220 et 350, 12 septembre 2012.

ACTUALITE FISCALE 2017


 FAC **jacquesduhem.com**  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

## PLUS-VALUE SUR UN BIEN REÇU PAR DONATION EN NUE-PROPRIÉTÉ ET APRÈS EXTINCTION DE L'USUFRUIT



© FAC-JACQUES-DUHEM

36

## **b. Nue-propriété et usufruit acquis à titre onéreux**



Il convient dans cette situation de retenir la somme des prix d'acquisition de chacun des droits démembrés stipulés dans chacun des actes d'acquisition.

Inst. 4 août 2005, 8 M-I-05 Fiche 16 n° 14 ; BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 n° 220, 12 septembre 2012.

## **c. Nue-propriété acquise par donation ou succession et usufruit à titre onéreux**



Il convient dans ce cas de retenir la somme de la valeur vénale de la nue-propriété retenue lors de la donation ou de la succession et du prix d'acquisition de l'usufruit.

Inst. 4 août 2005, 8 M-I-05 Fiche 16 n° 14 ; BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 n° 220 et 350, 12 septembre 2012.

## **d. Nue-propriété et usufruit acquis par donation ou succession**



Sont ici visés les deux cas suivants :

- la nue-propriété a d'abord été acquise à titre gratuit, par donation ou succession, puis l'usufruit a été acquis par donation (dans le cas où il est acquis par extinction, voir IMMO-II-3500 s.) ;
- l'usufruit a d'abord été acquis à titre gratuit, par donation ou succession, la nue-propriété ayant par la suite été acquise par succession ou donation.

Il convient alors de retenir la somme des valeurs vénales retenues lors de chacune des donations et/ou successions.

Inst. 4 août 2005, 8 M-I-05 Fiche 16 n° 14 ; BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 n° 350, 12 septembre 2012.

## **e. Abattements sur la plus-value**



Pour toutes les situations, la durée de détention doit être décomptée à partir de la première des deux acquisitions, qu'elles soient à titre onéreux, à titre gratuit ou par voie d'extinction naturelle.

Inst. 14 janvier 2004, 8 M-I-04 Fiche 6 n° 10 ; Inst. 4 août 2005, 8 M-I-05 Fiche 16 n° 15 ; BOI-RFPI-PVI-20-20 n° 40, 12 septembre 2012.

## PENSEZ A VOUS INSCRIRE POUR NOS 3 DERNIERES FORMATIONS EN 2016



<b>13 Décembre</b>	<b>PARIS</b>	<b>Des produits à la stratégie... Gestion du patrimoine privé et pro</b> 7 heures  <a href="#">DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI</a>	<b>STEPHANE PILLEYRE</b>
<b>14 et 15 Décembre</b>	<b>PARIS</b>	<b>La mise en œuvre du conseil patrimonial : Cas pratiques</b> 14 heures  <a href="#">DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI</a>	<b>STEPHANE PILLEYRE</b>
<b>15 Décembre</b>	<b>PARIS</b>	<b>Conséquences fiscales du démembrement</b> 7 heures  <a href="#">DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI</a>	<b>JACQUES DUHEM</b>

### **PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE Tour de France 2017**

**Du 26 janvier au 9 mars 2017**

(Paris, Lille, Clermont Fd, Rennes, Nantes, Orléans, Lille, Nice, Aix en Provence, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Montpellier)

Pensez à réserver vos places :

DETAILS ET INSCRIPTIONS [Cliquez ICI](#)