

**PLUS-VALUE IMMOBILIERE
DONATION AVEC RESERVE ET REVERSION D'USUFRUIT
VENTE DE LA RESIDENCE PRINCIPALE**

- **Un bien immobilier est donné par un parent en nue-propriété à son enfant avec réserve d'usufruit. Une clause de réversion d'usufruit est stipulée dans l'acte de donation au profit du conjoint survivant.**
- **Ce logement constitue la résidence principale de l'enfant, qui y réside et est à même de prouver une occupation effective.**
- **Après le décès du donateur, le conjoint et l'enfant souhaitent vendre le bien.**
- **L'enfant nu-proprétaire peut, dans certains cas, bénéficier de l'exonération de plus-value au titre de la résidence principale à hauteur de la nue-propriété qu'il détient.**
- **Attention au risque de requalification en donation en pleine propriété par l'administration fiscale si la prescription de la donation de la nue-propriété n'est pas acquise ; il est conseillé de sécuriser l'opération au moyen d'un bail ou d'une convention de mise à disposition.**
- **Le conjoint bénéficie d'une option pour la valeur d'acquisition de son usufruit qui servira de base taxable à l'impôt de plus-value immobilière : il peut se placer soit au jour de la donation, soit au jour du décès du donateur. En l'absence à ce jour de texte fiscal, il semble pouvoir choisir la solution qui lui est la plus favorable.**