



## Déclaration de la valeur d'une maison lors d'une succession

-----  
Par Heliegis

Bonjour,

Je souhaiterais avoir des informations sur la façon dont la valeur d'une maison est déclarée lors d'une succession et également à titre subsidiaire sur la valeur des meubles.

Le décès date d'il y a deux ans et demi. Au moment du décès, l'étude notariale a envoyé son service immobilier, qui a effectué une estimation orale. Cette estimation a été effectuée par voix téléphonique et n'a fait l'objet d'aucune transmission de document. Cette estimation paraissait juste et en ligne avec mes attentes, mais il aurait pu être envisageable de vendre la maison "à moins"

Alors que le marché immobilier est en train d'évoluer fortement, et que la succession pourrait se dénouer courant 2023 à la suite de blocage lié à d'autres sujet, se pose la question de la valeur à laquelle cette maison est déclarée.

Le risque est que la maison soit en moins value par rapport à la valeur estimée par le service immobilier de l'étude notariale (la même en charge de la succession) et donc d'avoir à payer des droits de succession sur une moins value.

En gros si la maison est déclarée 100 et que la vends que 80 j'aurais payé des droits sur 100.

En l'occurrence les droits seraient de 55 si la maison est déclarée à 100. Le leg net, initialement de 45, fondrait à 25.

La question est donc de savoir si la déclaration doit faire l'objet d'une estimation officielle, ou bien si une expertise est nécessaire seulement si les impôts estiment que la valeur déclarée est anormalement basse. J'ai cru comprendre qu'il y avait plusieurs méthodes de valorisation immobilière, et qu'une marge de tolérance était acceptable par rapport au prix de vente moyen, étant donnée que la plus value par rapport à la valeur déclarée serait également taxée (mais selon d'autres règles).

L'autre question concerne les meubles. La valeur par défaut (il me semble 5% de la valeur de la maison) est très défavorable, la maison ayant été vidée de la moitié de son contenu par la veuve, et le reste pouvant être estimé à 1% de la valeur de la maison tout au plus. En théorie un huissier mandaté par le notaire devait venir suite à la succession, sauf que cet inventaire n'a jamais eu lieu. Le risque est donc qu'au moment des impôts, une valeur par défaut défavorable soit retenue en l'absence d'inventaire par huissier.

Est il possible de faire mener à titre privé et conservatoire un inventaire d'huissier ou bien est il encore temps au moment de la dévolution, de faire effectuer cet inventaire. En particulier, un véhicule dans le jardin fait-il partie des "meubles" ? En deux ans et demi le véhicule ne démarre plus et le CT n'est plus valide, est ce que cela a un impact sur la valeur du véhicule ?

Merci pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez faire une déclaration rectificative de succession en cas de moins value lors de la vente.

Toutefois il est rare que des héritiers déclarent un montant surévalué, on voit plus souvent le contraire...

La taxation sur une plus-value revient quasiment au même montant que de déclarer une valeur supérieure.

Sauf en cas de fraude flagrante, il n'y a pas de pénalité, juste un redressement.

Le notaire doit savoir vous conseiller, il a accès à toutes les méthodes d'évaluation et connaît la marge d'erreur acceptable par le fisc.

Pour les meubles, sauf cas particulier (œuvres d'art, meubles historiques, etc) opter pour le forfait de 5% est plus intéressant et rapide que de faire procéder à un inventaire (par un commissaire priseur, pas un huissier) qui a un coût élevé, souvent supérieur à la différence espérée.

Un véhicule est évalué sur la base de l'argus. Ou alors à "pas grand chose" si trop ancien.

Rappelez vous que la déclaration de succession doit être déposée dans les 6 mois, sinon les pénalités s'accumulent et risquent de réduire à néant vos efforts d'optimisations.

-----  
Par Heliegis

Bonjour,

Comme toujours merci pour votre réactivité

"déclaration rectificative de succession en cas de moins value lors de la vente. "

Le décès a eu lieu il y a 2ans et demi, en étant optimiste la vente n'aura pas lieu avant les 3 ans au delà du décès, et on sait les risques actuels sur les marchés de l'immobilier. Ainsi, une moins value pourrait être imputable non pas à une déclaration trop élevée en date du décès mais bel et bien liée à une évolution du marché immobilier depuis le décès. Sauf erreur de ma part mais cette moins value est une perte pour l'héritier. Le risque est que l'héritier paye des droits de succession sur une valeur supérieure à celle à laquelle il peut espérer vendre la maison, cela engendre un effet levier négatif... L'idéal serait donc de déclarer la maison en fourchette basse, dans une limite acceptable, disons -10%. La première question est donc de savoir qui a le pouvoir déclaratif, est ce l'héritier seul qui s'adresse aux impôts et dit "la maison valait tant en date du décès" ou bien doit il s'appuyer sur une estimation officielle.

La comparaison entre la taxation de la plus value et les droits successoraux dépend du degré de parenté, dans le cas présent on parle de 55% donc au dessus de la taxation de la plus value. Après l'idée n'est pas de réaliser une plus value mais de ne pas payer de droit de succession au delà du prix de vente, tenant compte d'une hypothèse défavorable de l'évolution du marché immobilier, qui a atteint un pic en date du décès.

"sauf cas particulier (œuvres d'art, meubles historiques, etc) opter pour le forfait de 5% est plus intéressant et rapide"

n'est ce pas plutôt l'inverse, en cas de meubles onéreux, dont la valeur totale excède les 5% (il faut y aller quand même) alors il semble plus favorable d'opter pour le taux forfaitaire, mais en général il semble rare de dépasser les 5% qui seraient une estimation très défavorable dans le cas présent, on est plutôt de l'ordre de 1% en étant généreux... Le notaire a bien parlé d'huissier, et ne nous a pas alerté sur un coût élevé, il semblait s'agir d'une procédure assez standard qui avait déjà été employée par le passé dans la famille par le même notaire et la même maison

"Rappelez vous que la déclaration de succession doit être déposée dans les 6 mois, sinon les pénalités s'accumulent et risquent de réduire à néant vos efforts d'optimisations."

La succession est bloquée du fait d'un désaccord entre héritiers et d'un litige sur l'interprétation des dernières volontés. Les impôts sont au courant de la situation. Il s'agira d'effectuer une demande de remise de pénalités. Ce ne semble pas être un sujet pour les professionnels en charge.

-----  
Par yapasdequoi

La succession est bloquée mais il est possible de déposer une déclaration partielle pour limiter les pénalités. Vous parlez de professionnels en charge de vos sujets. Un forum ne peut pas tellement vous aider plus qu'eux qui connaissent le dossier complet.

-----  
Par Heliegis

"déclaration partielle pour limiter les pénalités."

Merci pour cette idée. Le notaire ne nous a pas parlé de cette possibilité.

Pour que la déclaration partielle soit faite, il faut que la dévolution ait lieu n'est ce pas ? c'est à dire que l'héritier entre en possession du bien ?

Est ce que la déclaration partielle nécessite de payer immédiatement les droits ? Dans le cadre de l'immeuble, il ne paraît pas possible d'avancer les frais, qui seront payés sur la vente...

-----  
Par yapasdequoi

Je n'ajoute rien car vos professionnels ont toutes les infos en main pour vous conseiller au mieux de vos intérêts. Ce serait présomptueux de les contredire.