



Droit de succession / plus value immobilière

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis légataire universelle de mon oncle.(je crois donc taxé à 55% de droit de succession)

La maison a été évalué à 100000 Euros par le notaire.

Elle a été mise en vente à 110000 Euros chez le même notaire, pour avoir une marge de négociation.

Un compromis de vente va être signé à 110000.

Quel est le plus avantageux:

Payer l'impôt sur les plus-values immobilières (mes revenus imposable 28000Euro)ou valoriser la maison à 110000 dans la succession?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis légataire universelle de mon oncle.(je crois donc taxé à 55% de droit de succession)

La maison a été évalué à 100000 Euros par le notaire.

Elle a été mise en vente à 110000 Euros chez le même notaire, pour avoir une marge de négociation.

Un compromis de vente va être signé à 110000.

Quel est le plus avantageux:

Payer l'impôt sur les plus-values immobilières (mes revenus imposable 28000Euro)ou valoriser la maison à 110000 dans la succession?

Si vous déclarez la maison dans le cadre de la succession à 100 000 euros, et faites imposer la plus value de 10000 euros à l'impôt sur les plus values, alors vous payerez:

-Droits de succession: $100\ 000 - 7818 \text{ euros} = 92182 * 55\% = 50\ 700.1$ d'impôt sur les successions.

-Impôt sur les plus values: $110\ 000 - 100\ 000 - 1000 = 9\ 000$ euros de plus value imposable.

Si vous déclarez la maison dans le cadre de la succession à 110 000 euros:

Droits de succession: $110\ 000 - 7818 = 102\ 182 * 55\% = 56200$ euros d'impôt.

Il y a donc une différence manifeste d'imposition. Cela étant, je tiens à vous prémunir du risque de redressement fiscal. En effet,il faut savoir que si vous vendez le bien à un prix supérieur à celui figurant dans l'acte de succession dans un temps très limité, alors le risque de redressement est très fort. Un tel risque doit vous pousser à déclarer cette plus value dans la déclaration de succession.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse.

Si j'ai bien compris:

Le notaire évalue la maison à 100000

Hypothèse:

je règle tous les droits de successions.

Je mets la maison en vente dans des agences immobilières

Elles me trouvent acquéreur à 110000

Je suis perdant de 5634 Euros! (10000(plus-values)-15634 (impôts))

Bigre!

Hors mis ce fait, la maison de 100000 fait partie d'un patrimoine de 198000 Euros, la réduction de 7818 s'appliquerait-elle au prorata?

Par Visiteur

Cher monsieur,

je règle tous les droits de successions.

Je mets la maison en vente dans des agences immobilières

Elles me trouvent acquéreur à 110000

Je suis perdant de 5634 Euros! (10000(plus-values)-15634 (impôts))

De toute façon, vous n'avez pas vraiment le choix. Si vous déclarez la maison à 100 000 dans la succession et que vous la vendez pas longtemps après à 10 000 euros de plus, le risque de redressement fiscal est très élevé. Donc, mieux vaut l'éviter..

Hors mis ce fait, la maison de 100000 fait partie d'un patrimoine de 198000 Euros, la réduction de 7818 s'appliquerait-elle au prorata?

L'abattement s'applique dans toutes les successions Oncle-neveu, quelle que soit la taille du patrimoine.

Très cordialement.