



Evaluation d'un bien d'une succession

Par artisanu13

Bonjour, lors du règlement de la succession de mon père ma soeur avait reçu en donation une maison qui est loué. Comment calcule t-on la valeur de cette maison pour la succession, depuis un an ma soeur continu de louer ce bien, doit il être évalué (pour la succession) vide ou loué? valeur 330 000? à 350 000? loué ou 405 000? à 425 000? vide? Personnellement dans la mesure ou elle ne le met pas en vente le prix doit être compris entre 330 000? et 425 000?...
Merci

Par ESP

Bonjour

"Comment calcule t-on la valeur de cette maison pour la succession"
Elle doit être reprise pour sa valeur actuelle, mais selon son état au moment de la donation.

"Depuis un an ma soeur continu de louer ce bien"
C'est totalement son droit, d'être bailleur d'un bien qui lui appartient

Personnellement dans la mesure ou elle ne le met pas en vente le prix doit être compris entre 330 000? et 425 000?...
Comme dit plus haut, c'est le prix du marché actuel, le loyer n'a rien à voir.

Par artisanu13

Bonjour vous pensez donc comme moi valeur actuelle année 2022 sans considération de vide ou occupé?
la notaire l'estime 331 000?
je trouves un peu bas la valeur médiane me semblerai plus juste: 377 500?
Qu'en pensez vous?

Par isernon

bonjour,

pourquoi le fait de ne pas mettre en vente un bien immobilier modifierait sa valeur ?

Ce qui compte, c'est la valeur vénale du bien.

salutations

Par artisanu13

Bonjour, pourquoi la notaire a pris le prix le plus bas d'après vous? 331 000 ?

Par morobar

Bjr,
En suivant la raisonnement d'où découle que l'occupation des locaux vaut 425000 - 330000 soit 95000 euro, on déduit un loyer pharamineux puisque correspondant à 2 ans de loyer, temps maxi de résiliation du bail pour reprise aux fins de vente.

Par artisanu13

Bonsoir, le loyer était de 1850 ? par mois, (une maison et un magasin)

Par Rambotte

Bonjour.

Il me semble que d'un point de vue successoral, c'est la valeur vénale au sens du bien vide qui doit être prise en compte, parce que ce n'est pas une vente, où il faut trouver un acquéreur acceptant d'acheter un bien occupé, d'où une décote (mais décote qui ne devrait pas être le loyer à percevoir, puisque l'acquéreur va recevoir effectivement ce loyer).

Dans une succession, les héritiers sont les continueurs du défunt, lequel était propriétaire d'une maison qui valait tant, et qui lui rapportait tant en ayant décidé de la louer. S'il avait décidé de ne pas la louer, il aurait été propriétaire d'une maison qui vaudrait la même valeur. D'où la valeur à vide pour la succession (laquelle va percevoir des loyers).

C'est le raisonnement que je tiens. On pourrait regarder si un BOI discute de ce sujet.

Par artisanu13

Bonjour, c'est quoi un BOI
merci

Par Rambotte

Bonjour.
Un BOI, c'est un Bulletin Officiel des Impôts.

Par ailleurs, en relisant le premier message :

Bonjour, lors du règlement de la succession de mon père ma s?ur avait reçu en donation une maison qui est loué.

Que veut dire "recevoir en donation lors du règlement d'une succession" ?

Précisez ce qui s'est passé. Qui est le donateur ?

On peut lors d'un partage d'une indivision successorale, se voir attribuer un bien : on ne le reçoit pas en donation.

Voulez-vous dire que de son vivant, votre père avait donné un bien à votre s?ur ? Dans ce cas, le bien n'a pas été donné "lors du règlement de la succession". Elle avait reçu ce bien antérieurement. J'imagine que c'est cela.

Après, il y a deux choses :

- la valeur du bien lors de la déclaration de succession ;
- la valeur du bien lors des opérations de partage.

Pour cette seconde valeur, il s'agit de rapporter la valeur du bien au jour du partage mais dans son état au jour de la donation.

Mais aussi de rapporter les fruits (les loyers) à compter du jour du décès (article 856).

Sous réserve que la donation ne soit pas faite hors part successorale, bien sûr (auquel cas, il s'agit d'évaluer si la donation est réductible).

Par artisanu13

Bonjour, ma soeur à reçu en donation une maison et magasin en 2016 et mon père vient de décédé en 2022. moi je découvre cela chez le notaire lors des propositions du partage du notaire: valeur de la maison avec un magasin de " 330 000? à 425 000? d'après l'agence immobiliere choisi par ma soeur.(valeurs que je ne conteste pas).

Par Rambotte

C'est une proposition de partage ou une proposition de déclaration de succession, calculant, en valeur, les droits de chacun ?

Un proposition de partage implique que des biens soient attribués en propre à certains, que d'autres doivent éventuellement payer des soultes, etc.

Par artisanu13

c'est une proposition de règlement de la succession avec une action en réduction puisque ma soeur à trop reçu.

Par Rambotte

Pouvez-vous confirmer que dans l'acte de donation, la donation est qualifiée de hors part successorale ?

Par ESP

Bienvenue à nouveau

Petit ajout si vous permettez

Une décote lors du rapport à succession d'un bien loué n'est pas spécifiquement prévue par un article de loi. Si une décote est acceptée, elle peut varier en fonction de différents facteurs tels que l'état du bien, la durée restante du bail, les conditions du marché immobilier, etc.

Dans certains cas, les tribunaux peuvent prendre en compte la valeur vénale du bien loué, c'est-à-dire la valeur qu'il aurait s'il n'était pas loué, pour déterminer la décote à appliquer. Cependant, il n'existe pas de pourcentage ou de formule spécifique pour calculer cette décote, car cela dépendra des circonstances propres à chaque situation.

Par Rambotte

En outre, s'il est vrai qu'un bien loué est grevé d'une charge d'occupation empêchant d'en user personnellement, il génère des revenus qui ont une valeur.

Donc quand on achète un bien loué, on achète un bien grevé d'une charge mais générateur de fruits, ce qui compense peu ou prou la charge.

Il y a peut-être une légère décote, mais sans doute pas aussi importante que 20%.

Il faudrait déterminer la valeur économique du droit d'usage et d'habitation temporaire dont on ne profite pas jusqu'à l'échéance du bail (à déduire de la valeur vénale du bien vide) et y rajouter l'espérance de loyers jusqu'à l'échéance.

Par ESP

Ne confondons pas le traitement d'une succession avec une mise en vente.

Par artisanu13

non c'est une donation avec réserve d'usufruit simple.

Et non hors part

Par Rambotte

Dans ce cas, il n'y a pas de réduction, la donation est en avance de part, et est rapportable à la masse de partage pour sa valeur en pleine propriété puisque l'usufruit est éteint.

Exemple, avec deux héritiers.

Biens présents dans le patrimoine du défunt à son décès 100000.

1) Donation en avance de part, valeur en pleine propriété au partage = 500000.

Masse de partage 100000 (existant) + 500000 (rapport) = 600000, part de chacun 300000. Vous récupérez les 100000, et le donataire vous doit une soulte de 200000 pour compléter votre part de 300000.

2) Donation hors part, valeur en pleine propriété au décès = 500000.

Masse de calcul de la QD = 100000+500000 = 600000. QD du tiers = 200000. Réserve de chacun 200000.

La donation 500000 s'impute sur la QD 200000, qui est épuisée. L'excédent 300000 est sujet à réduction. Le donataire doit une indemnité de réduction 300000 à la succession.

Masse de partage 100000 (existant) + 300000 (indemnité) = 400000, part de chacun 200000. Vous récupérez les 100000, et le donataire vous doit une soulte de 100000 pour compléter votre réserve de 200000.

Par artisanu13

merci pour vos explications.