



PLUS VALUE SUR VENTE EN INDIVISION

Par DOMGIM

Bonjour Madame, Monsieur

Depuis mi 2013 je suis propriétaire en indivision à hauteur de 43% en nue-propiété d'un appartement, l'ancien compagnon de ma mère avec qui elle n'était ni mariée ni pacsée était quand à lui propriétaire à hauteur de 57% en usufruit suite au testament de ma mère.

Cette personne étant décédé depuis 6 mois, l'appartement a été mis en vente et celle-ci est sur le point d'être finalisée.

PS : Pourquoi n'ai-je eu que 43 %, c'est avec mon accord car sinon il aurait fallu à l'époque que je verse à l'usufruitier le montant qui me séparait des 50 %

J'ai cru comprendre à travers les propos d'un clerc de notaire que je ne vais pas avoir de droits de succession à payer car le passage de l'usufruit à la nue-propiété appelée consolidation va m'en exonérer.

Par contre je suis quelque peu dans le flou concernant une éventuelle plus-value à payer, et mon notaire très difficile à joindre.

Ma mère décédée en février 2013 et son compagnon décédé en mai 2021.

L'appartement avait été acheté par moitié de ma mère et de son compagnon en octobre 1997 au prix total de 1.400.000 francs (ce qui équivaut d'après le site de l'INSEE à environ 293.000 ? à ce jour)

Ils n'étaient ni mariés ni pacsés

Lors de la succession de ma mère, le bien avait été estimé à 320.000 ? au total donc sur mon attestation immobilière il est fait état qu'une valeur de 160.000 ? m'était attribuée.

Le bien est vendu très prochainement au prix de 375.000 ? (357.000 ? net vendeur)

Donc il va me revenir environ 153.000 ? (mes 43%) l'autre partie est pour les deux filles du défunt soit 57%.

Afin de prendre quelques dispositions j'aimerais avoir une idée sur la plus-value que je vais devoir payer, donc si une personne pouvait m'éclairer sur ce point, je lui en serais très reconnaissant.

Espérant n'avoir pas été trop brouillon dans mes explications, je vous remercie d'avance pour vos réponses et vous souhaite une bonne fin de journée.

Par ESP

Bonjour

Je ne comprends pas ces 160.000 d'évaluation !!!

Si l'on prend 43% du bien en 2013 et 43% aujourd'hui, l'impôt sur le PV devrait avoisiner 4.000 ?

Par DOMGIM

Merci pour votre réponse

Concernant les 160.000 ? , au décès de ma mère en 2013 l'appartement avait été estimé à 320.000 ? donc comme je devais avoir 50% , je pense que les 160.000 ? viennent de là .

Comme l'appartement date de 1997 je pensais certainement à tort que comme les 22 ans étaient passés , seuls les prélèvements sociaux m'auraient concernés.

N'hésitez pas à me communiquer vos remarques éventuels , je vous remercie encore pour avoir pris le temps de me

répondre
Bien cordialement

Par ESP

Le notaire devra vous confirmer la valeur d'acquisition et les frais qui s'y ajoutent.