



## Plue value immobilière succession

-----  
Par Gabrielb21

Bonjour, nous sommes 4 à avoir hériter d'une maison et nous souhaitons tous la vendre mais sans payer de plue value. Pour cela comment faire ? L'un de nous doit y habiter en résidence principal ? Combien de temp ? J'aimerais savoir comment faire.

Merci, bonne après midi.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Euh non, parce que les autres payeront la TAXE SUR la plus-value (pas la plus-value qui est la différence entre le prix d'acquisition et le prix de vente).

Depuis combien de temps avez-vous hérité ?

-----  
Par Gabrielb21

Merci de votre réponse, cela fait environ 6 mois. Étant jeune je n'ai aucune connaissance sur le sujet. Y'a t'il une façon de la vendre en étant exonéré de taxe sur la plue value sachant que nous somme 4 propriétaire ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Gabriel,

Quand on hérite d'une maison, on paye des droits. Mais il y a des abattements. Par exemple, si vous êtes 4 enfants, et que la maison vaut moins de 4x100.000?, vous ne payerez pas de droits, juste les frais d'enregistrement. Pour pouvoir déterminer cela, il faut, bien sûr, faire établir la valeur de la maison au moment de l'héritage. Ceci devrait donc avoir été fait il y a 6 mois.

Si vous décidez aujourd'hui de vendre la maison au même prix, il n'y aura pas de plus-value et donc pas de taxe sur la plus value. C'est tout simple !

-----  
Par Gabrielb21

Bonjour Georges, et si nous souhaitons faire des travaux dans la maison pour justement la vendre plus cher ? J'avais vu que lorsque qu'il s'agit de la vente d'une résidence principale il y avait une exonération de taxe sur la plue value mais comment faire lorsque nous somme 4 ?

-----  
Par AGeorges

Eh bien dans ce cas, la plus-value sera calculée comme suit :

Prix de vente - (Prix à la succession + Travaux)

Vous comptez 36,2% de taxes sur la plus-value, et vous voyez si c'est intéressant ou pas.

A moins que vous n'attendiez au moins 20 ans avant de vendre, toute vente à un prix supérieur provoquera des taxes non négligeables.

-----

Par Gabrielb21

D'accord, il n'y a donc pas de solution de la vendre en tant que résidence principal. Il faudra donc forcément passer par la taxe sur la plus value

-----  
Par AGeorges

Pour vendre en tant que résidence principale, il faudrait, par exemple que chacun des trois autre vendent leurs parts à la personne qui prendrait la maison comme résidence principale. Cette opération provoque des mutations de propriété qui sont taxables. Ensuite, il faut un temps de résidence minimum pour pouvoir bénéficier de ce statut.

Etudiez donc plutôt s'il est vraiment intéressant de faire des travaux pour vendre plus cher.

Par exemple, sur chaque 10.000? ajoutés au prix établi à la succession, vous ne garderez que 6.380?. A combiner avec le prix de vos travaux.

Si 6.380 euros de travaux vous permettent d'augmenter le prix de vente de la maison de 10.000?, les travaux ne servent à rien, l'avantage étant "mangé" par les taxes.

-----  
Par Gabrielb21

D'accord, je vais me pencher là dessus. Je vous remercie pour votre temp et pour l'es info.  
Bonne soirée

-----  
Par yapasdequoi

Il faut déjà vérifier si cette maison a été correctement déclarée lors de la succession. Si sa valeur a été sous-évaluée, cette "erreur" va se traduire par une taxe sur la plus-value à la vente, même si vous ne faites aucun travaux.

Si vous êtes 4 héritiers, allez vous y habiter en résidence principale tous les 4 ? Sinon, 1 seul sera exonéré, pas les 3 autres.

Si vous faites des travaux, le coût des travaux est ajouté à la valeur initiale. Il n'y a pas forcément de plus-value, et donc pas de taxe, si vous ne demandez pas trop cher ... Et si vous demandez trop cher, vous ne vendrez pas.

Mais quel est l'intérêt de faire ces travaux ? D'autant plus que leur coût ne se traduira pas par une valeur vraiment supérieure... Et aussi (selon travaux) vous devrez une garantie décennale à l'acquéreur, ce qui peut vous causer des soucis pendant 10 ans....

Réfléchissez bien à votre projet. Et surtout votre démarche ne doit pas être uniquement motivée par l'exonération de taxe... Sinon c'est un "abus de droit fiscal" et ça peut faire mal.

-----  
Par Gabrielb21

D'accord, je vais me pencher là dessus. Je vous remercie pour votre temp et pour l'es info.  
Bonne soirée

-----  
Par Gabrielb21

D'accord, je vais me pencher là dessus. Je vous remercie pour votre temp et pour l'es info.  
Bonne soirée

-----  
Par ESP

Bonsoir

Pour la notion de résidence principale, il faut compter 12/18 mois d'habitation si vous voulez éviter le redressement, avoir un 1er janvier dans cette durée une taxe foncière à votre nom, ainsi qu'une imposition au titre de l'IRPP.

Quelle est votre estimation de PV, svp ?