



Plus value immobilière (Héritage)

Par izif51

Bonjour,

Je cherche à savoir quel sera en pourcentage le montant de l'impôt + prélèvements sociaux sur une plus value immobilière dans mon cas. Pas facile de s'y retrouver.

Héritage d'une tante donc 55% de frais de succession. Total des frais de succession 87000? - actif a la banque. J'ai donc payé 57000? chez le notaire.

Je récupère une maison évalué à 120000?, je compte la vendre 170000? dans l'année qui suit l'héritage. Plus value 50000?.

Quel frais puis-je déduire de cette plus value. Est-ce que les frais d'héritage peuvent être déduit ? Les 87000? ? les 57000? ou rien du tout. On parle aussi d'un montant forfaitaire de 7.5% (mais je pense que c'est plutôt dans le cadre d'une acquisition)

Merci de m'éclairer sur ce sujet.

Par john12

Bonjour,

Dès lors que vous souhaitez vendre rapidement et avant la 6ème année suivant la date d'acquisition, le seul élément pouvant réduire la plus-value brute correspond aux frais d'acquisition, qui, en matière de mutation à titre gratuit, correspondent aux frais réels d'acquisition, incluant les frais d'acte, les émoluments du notaire et les droits de mutation, (le forfait de 7.5% que vous évoquez concerne les seules acquisitions à titre onéreux) se rapportant à l'immeuble cédé. les frais notariés doivent donc être proratisés en fonction de la valeur d'acquisition du bien cédé, par rapport à la valeur taxable totale de l'actif brut successoral.

Bonne fin de soirée

Par franc

Bonsoir ,

Il y a cependant un risque sérieux qu'avant ou après la vente , le fisc ne remette en cause la valeur déclarée en 2705 .

En effet le fisc a jusqu'au 31/12 de la 3ème année qui suit le dépôt de la déclaration de succession pour réévaluer la valeur déclarée

En l'espèce il y a grand danger car les droits de succession sont au taux de 55 % et la plus value est taxée à environ 37 % sur la différence entre prix de vente - valeur déclarée - frais de succession

Dans votre cas , la + value sera quasi nulle et le fisc risque fort de s'éveiller .

A vous de voir si vous pouvez justifier une augmentation de valeur d'environ 50 % en un ans .

Par john12

Salut Franc,

D'accord avec toi.

Il est vrai qu'avec des droits à 55%, les héritiers ou donataires peuvent, légitimement, être tentés de "modérer" les évaluations. Les agents du Fisc le savent, bien sûr et ils vérifient, prioritairement, les transmissions "rémunératrices", sachant qu'ils ont, de fait, une obligation de résultat. Je dis ça par expérience, pour avoir exercé mes fonctions d'inspecteur des impôts, pendant 2 ans, en service de fiscalité immobilière, chargé notamment du contrôle des valeurs déclarées.

Ceci dit, en application d'une jurisprudence constante, les termes de comparaison retenus par les services fiscaux, dans le cadre d'une rectification de valeur, ne peuvent pas être postérieurs à la date de la transaction contrôlée. Ils doivent être antérieurs ou concomitants à la date de la transaction. En d'autres termes, le fisc ne pourra pas arguer, en

droit, du prix obtenu lors de la cession postérieure.

Voilà pour les principes. Pour le contrôle de la valeur à la date du décès, il faudra se référer au marché immobilier local, à la date du décès, marché que nous ne connaissons pas.

Bonne fin de soirée et bon week-end end à tous.

Par izif51

Bonjour,

Oui il y a bien un écart entre la valeur déclarée par le notaire et le prix que l'agence l'a évalué.

Mais si je comprends vos réponses (celle de franc).

"sur la différence entre prix de vente - valeur déclarée - frais de succession
Dans votre cas , la + value sera quasi nulle et le fisc risque fort de s'éveiller"

Donc je peux bien déduire de la plus value les frais de succession ?

Je sais bien qu'il y a un risque, le notaire l'a certainement mal évalué. Mais la maison se situe dans un endroit assez recherché, pas de bien à vendre, ou très très peu.

Par john12

Bonjour,

Comme je vous l'ai dit, les frais réels d'acquisition afférents à l'immeuble cédé, incluant les émoluments du notaire et les droits de mutation viennent bien augmenter la valeur d'acquisition (vénale vénale déclarée, soumise aux droits de succession) et donc diminuer la plus-value.

C.F. BOI-RFPI-PVI--20-10-20-20, n° 80 et
suivants.[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/265-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220#Frais
_afferents_a_lacquisit_12] .

Dans votre cas, il ne devrait pas y avoir de plus-value imposable.

Franc vous a informé du risque de remise en cause de la valeur déclarée, dans la déclaration de succession, en matière de droits de mutation à titre gratuit. C'est un autre problème, indépendant de la plus-value immobilière.

Bonne journée

Par izif51

Merci de votre réponse.

Mais les termes juridique me dépasse un peu "afférents ; les émoluments ", je me suis renseigné.

Merci pour le lien

Donc normalement pas de plus value. oui ensuite c'est un autre problème.

Par franc

Bonjour ,

La question plus value est réglée car il n'y en aura pas . De toute façon c'est le notaire qui rédige la déclaration et il sait les déductions à opérer .

S'agissant de la valeur déclarée en succession , il faudra si e fisc s'éveille qu'il cite effectivement au moins 3 termes de comparaison de vente avant la date du décès .

Surtout ne pas dire "oui il y a bien un écart"

Vérifiez bien (au cas ou) la pertinence des termes cités. Il suffit sur 3 cités qu'un seul tombe , car complètement à côté de la plaque , pour que tout tombe (certes après contentieux)

Le fisc a la possibilité d'étendre géographiquement ses citations à condition de prouver que la comparaison est relative à des termes intrinsèquement similaires et là bon courage pour le débat !

Le mieux sera si cela arrive de négocier et de réduire les conséquences

Par john12

@Franc,
Rien à rajouter. Avis entièrement partagé.