



## Calcul de plus value vente maison acquise après succession

-----  
Par Gema53

Bonjour

Ma mère est décédée en 2018, elle était propriétaire de sa maison principale et mon père en avait la jouissance jusqu'à sa mort.

Au moment de la succession la maison a été évaluée à 120 000? et le notaire a fait la répartition suivante :

24 000 ? pour mon père soit 20% de la valeur

96 000 ? pour mon frère et moi soit 80% de la valeur de la maison

Mon père est décédé 6 mois plus tard en 2019.

Mon frère et moi avons vendu la maison pour la somme de 150 000 ?

Pour le calcul de la plus value à déclarer le notaire a fait le calcul suivant :

150 000 ? - 96 000? = 54 000 de plus value

Nous n'avons pas compris pourquoi il n'a pas pris le montant de vente - le montant de l'estimation soit

150 000 ? - 120 000 ? = soit une plus value de 30 000?

Est-ce que quelqu'un peut me dire si le calcul fait par le notaire est bon ?

J'ai demandé aux impôts ils me disent de demander au notaire !

Merci d'avance pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut se référer au BOFIP.

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912#Acquisition\_a\_titre\_gratuit\_11]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912#Acquisition\_a\_titre\_gratuit\_11[/url]

350

" Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propiété dans le patrimoine du cédant. "

-----  
Par john12

Bonjour,

Réponse de "yapasdequoi" partagée.

Si votre mère était propriétaire de la maison (bien propre) et si, à son décès, votre père a opté pour l'usufruit, (correspondant peut-être à 20 %, si je présume bien à partir de vos chiffres), cela signifie qu'au décès de votre mère, vous et votre frère aviez reçu la nue-propiété et qu'au décès de votre père, vous avez acquis l'usufruit par extinction.

Si la situation est bien celle-ci, le notaire aurait fait une erreur, puisqu'en application du BOI fourni par "yapasdequoi", "il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propiété dans le patrimoine du cédant.

La plus-value brute serait ainsi de 30000 ? au lieu de 54000 ?, comme vous l'aviez présumé.

Cordialement