



Plus value ou non sur vente immobilière

Par FLOCOL

Bonjour.

Notre mère est veuve depuis sept mois. Avec notre accord, elle a la jouissance de son logement (acheté en 1993) l'appartement dans lequel elle vit a été estimé à 90 000 euros par le notaire qui a géré la succession. Depuis le 14 mai, tout a été signé à l'étude notariale.

Notre mère se trouve seule et a l'opportunité d'aller vivre dans quelques mois auprès de ses enfants dans une petite location.

Pour cela, elle souhaite mettre son appartement en vente mais après réflexion, elle voudrait en demander pas moins de 100 000 euros ce qui lui semble plus conforme à l'état impeccable des lieux (appartement de 85 m2 plus un garage et un cellier).

mais, si la vente se fait à ce prix, n'y a t'il pas une plus value ? Que faire ?

Merci par avance de la réponse que vous voudrez bien à notre interrogation.

Bien cordialement.

Par isernon

bonjour,

elle peut vendre l'appartement un peu plus cher que l'estimation faite lors du décès de son mari.

le trésor public fera ou pas un nouveau calcul des droits de succession dus à l'état.

le notaire devrait vous renseigner sur cet éventualité.

mais une estimation reste toujours une estimation, 2 biens strictement de même valeur peuvent être vendus le même jour à des prix différents, il suffit que le vendeur ou l'acheteur soit pressé ou pas de conclure la vente.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si elle souhaite vendre, il faut bien viser le prix du marché, la problématique des taxes viendra ensuite.

Car même s'il y a des taxes à payer en vendant plus cher, il lui restera toujours plus que si elle vendait au prix de l'estimation....

Sauf erreur, il n'y a pas de droits de succession entre époux, donc pas de droits supplémentaires lors de la vente.

Et si c'est sa résidence principale, il y a un "délai de grâce" de plusieurs mois où le fisc continue l'exonération.

Par janus2

Bonjour,

Vous écrivez "Avec notre accord, elle a la jouissance de son logement", on peut donc comprendre qu'elle n'est pas propriétaire à 100% de ce bien.

Donc déjà, pour vendre, il faudra l'accord de tous les propriétaires, et la taxation sur la plus-value dépendra donc selon que ce bien est la résidence principale ou non de chaque vendeur.

Par AGeorges

Bonjour Flocol,

Janus2 a mis le doigt sur le vrai problème.

Le notaire a calculé les droits de succession en fonction de l'ensemble des héritiers. Vous êtes apparemment en situation d'indivision et vous avez laissé à votre mère l'usufruit.

Les droits propres de votre mère étaient sans doute faibles, voire nuls, mais pas ceux des enfants, sauf s'ils habitaient au même endroit.

La "prescription" d'une action du fisc est de trois ans. C'est-à-dire que si la maison, avec l'accord de tous, est vendue avant trois ans à un prix supérieur à l'estimation du notaire, le fisc peut recalculer les droits de succession.

Donc, si mon approche est correcte, il faudrait :

- obtenir du notaire les calculs complets qui lui ont permis de déterminer les droits de succession sur 90.000?,
- Refaire les calculs avec 100.000? ou plus, et voir si, au final, les taxes ne vont pas prendre la plus grosse partie de la "plus-value" (évidemment, comme l'a dit YaPasDeQuoi, il restera toujours un peu plus d'argent), mais il y aura des tracasseries surtout qu'il faudra démontrer la bonne foi de l'estimation du notaire, ou subir 40% de majoration des taxes.

La "réaction" du fisc est probablement aléatoire. L'information concernant la vente d'un bien successoral récent leur parviendra, mais je ne sais pas à partir de quelle différence de montant ils décideront de réagir. Pourquoi ne pas leur poser la question ?

Sachez également, que si la maison était vendue en-dessous de l'estimation du notaire, et sous un certain délai (2 ans ?), vous pourriez demander un remboursement d'une partie des droits.

Par yapasdequoi

Concernant le fisc, je peux vous garantir qu'au bout des 3 ans moins 1 semaine, ils vont se manifester... pour proposer un redressement.

Que le bien ait été vendu leur donnera simplement matière supplémentaire, c'est tout.

Par Hibou Joli

Il faudrait avant tout connaître la valeur vénale totale retenue dans la déclaration de succession : compte tenu du démembrement implicite s'agit-il de 90 000 ? pour la seule nue-propriété ? Ceci apparaît le plus plausible. Ainsi :

En admettant que le bien soit vendu 110 000 ? (pleine propriété) et que votre mère est âgée de 85 ans, la valeur de la nue propriété sera égale à : $80\% \times 110\ 000? = 88\ 000 ?$. Vous constatez qu'il n'y aura aucune plus-value.

Avec un prix de vente de 120 000? la plus-value ne sera pour les enfants que de 6 000 ? et l'impôt total de 2 172 ?. Votre mère sera dans toutes les hypothèses exonérée pour la cession de sa résidence principale

Concernant l'intervention des impôts en vue d'un redressement tout dépendra du taux marginal de la Succession. Plus il est faible et plus vous aurez de chance de ne pas être redressé. Et à l'inverse.....

Par Rambotte

Si c'est le seul bien de la succession, elle n'est pas taxable, vu le montant et la présence de plusieurs enfants.

En plus, si le bien est commun, seule une moitié du bien a dépendu de la succession.

Il ne risque donc pas d'y avoir alors de redressement successoral.

Ce n'est pas gênant de faire une plus-value. Certes, on paye un impôt sur cette plus-value, mais le surplus va dans votre poche. Vous refusez les augmentations de salaire parce que ça conduit à plus d'impôts sur le revenu ? La plus-value, c'est bien.

PS Votre accord n'était pas requis pour qu'elle soit usufruitière. C'est son droit qui ne dépend pas de vous.