



Vente d'une maison suite à une succession datant de 3 ans

Par CatGemini

Bonjour,

Suite au décès de mon père survenu en janvier 2022, j'ai hérité de 3/4 de la maison et ma mère du dernier quart. L'estimation de la maison faite par le notaire à ce moment là était en dessous du prix du marché pour amoindrir les frais de succession.

Aujourd'hui, nous souhaitons découper le terrain en trois pour vendre une parcelle ainsi que la maison et conserver une partie du terrain pour y bâtir une petite maison.

Quelle est la règle concernant le prix de vente de la maison et celui de la parcelle? doit-il être aligné avec l'estimation faite par le notaire il y a plus de 3 ans?

A l'époque de la succession, le notaire imposait de ne pas vendre la maison tout de suite après la succession au risque d'un contrôle fiscal. Qu'en est-il aujourd'hui, quelles sont les règles et où peut-on trouver les bonnes informations?

Merci d'avance pour votre aide

Cat

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez sous-évalué la valeur pour diminuer les frais de succession. C'est dommage parce que là vous allez payer la différence en taxe sur la plus-value lors de la vente.

Pour vendre aujourd'hui, c'est le prix du marché d'aujourd'hui qui est utile. Demandez à votre notaire de vous conseiller !

Par CatGemini

Bonsoir Yapasdequoi,

merci pour votre réponse, c'est le notaire qui a sous estimé le prix en nous indiquant qu'il n'y aurait pas de plus value étant donné qu'il s'agit d'une résidence principale

Par yapasdequoi

Si c'est bien votre résidence principale, en effet elle est exonérée de taxe sur la plus-value lors de la vente. Mais est-ce aussi celle de votre mère ?

D'autre part, il n'est pas impossible d'avoir un redressement si la différence est flagrante soit dans un délai de 3 ans, ou parfois de 6 ans.

Vérifiez bien les conditions auprès de votre notaire ou consultez un avocat fiscaliste.

Et rappelez vous que c'est vous qui avez déclaré la succession, le notaire a émis des conseils, mais pas des obligations.

Par CatGemini

Merci beaucoup pour votre réponse précise.

Sauriez-vous me dire concernant la vente d'une parcelle de terrain, est-ce que la vente est indépendante du prix de vente de la maison ou bien le cumul des deux doit-il être aligné sur l'estimation du bien fait en 2022? J'espère me faire bien comprendre -)

Belle journée à vous

Par yapasdequoi

Le prix de vente doit être conforme au marché actuel.
Le fisc sait faire une addition ...
S'il y a une grande différence avec la valeur de 2022, un redressement fiscal reste possible.

Par Rambotte

Vous découpez le terrain construit actuel en 3 parcelles, vous aurez donc 3 biens, et vous allez en vendre 2, la parcelle construite et une des deux parcelles non construites.

Les prix sont libres, et vous vendrez au prix qui trouvera un acquéreur.

La chose délicate dans votre cas doit être la répartition de la valeur d'acquisition du bien initial en 3 valeurs d'acquisition pour chacune des 3 nouveaux biens.

PS C'était un bien propre à votre père, ou un bien commun au couple de vos parents ?

Par CatGemini

Rambotte,
Merci pour votre commentaire.
La maison était un bien propre à mon père. En tant qu'enfant unique j'ai hérité des 3/4 et ma mère son épouse du dernier Quart, elle occupe désormais un appartement et ne vit plus dans la maison.
Cordialement

Par Hibou Joli

Bjr,

Je ne comprends pas la position du notaire pour sous évaluer la valeur de la maison. Passons

Comme déjà mentionné "la chose délicate dans votre cas doit être la répartition de la valeur d'acquisition du bien initial en 3 valeurs d'acquisition pour chacune des 3 nouveaux biens".

Il faudrait établir la valeur actuelle du tout (facile : c'est le prix de vente), faire une quote-part grossière entre les terrains et la maison en % du prix total. Vous l'appliquez ensuite à la valeur déclarée dans la succession pour obtenir le prix de revient de chacun des lots et déterminer la plus-value applicable à chacun.

Par yapasdequoi

Mais si c'est une résidence principale, la plus-value n'est pas taxable... donc peu importe son montant.

ou alors la division en 3 ne permet pas d'utiliser cette règle ? seule la parcelle avec la maison resterait exonérée ?

Par Hibou Joli

Il ne s'agit plus d'une résidence principale. Et la vente des terrains ne serait dans tous les cas pas exonérée

Et il n'y aura pas de redressement fiscal : la plus-value sera - pour les impôts - plus rémunératrice qu'un réhaussement de DMTG

Par yapasdequoi

C'est bien pourquoi je posais la question !
Si c'est bien votre résidence principale, en effet elle est exonérée de taxe sur la plus-value lors de la vente.
Mais est-ce aussi celle de votre mère ?

Du coup la taxe sur la plus-value sera exigée, et il serait mal venu de tenter une nouvelle sous-évaluation ...

Par Hibou Joli

C'était la résidence principale de sa mère

Par yapasdequoi

Donc seule la mère aura une exonération sur sa part.

Par Hibou Joli

Mais sa mère n'aura PAS d'exonération puisqu'elle ne vit plus dans la maison

Par yapasdequoi

L'affirmation du début était totalement inexacte....
Fin de l'exonération.

Par CatGemini

Merci à tous pour vos contributions et pour me permettre d'y voir plus clair.
Selon le notaire, la parcelle du terrain et celle de la maison devront être vendues à maximum 6 mois d'intervalle et idéalement il faudrait attendre 2026 pour signer le dernier acte de vente (en rapport à la date du décès de mon père survenu en janvier 2022).
Ma mère, elle, ne vit plus dans la maison depuis longtemps et est héritière de 1/4 du bien.
Bien à voous

Par yapasdequoi

Alors pourquoi parliez-vous de résidence principale ?
En 2026, vous devrez payer la taxe sur la plus-value.
L'abattement commence après 6 ans de détention du bien.
L'exonération totale c'est au bout de 30 ans.

Par Hibou Joli

Désolé mais CatGemini n'a jamais parlé de résidence principale : c'est vous qui l'avez mise en avant. D'où mes réponses répétées à ce sujet

Par yapasdequoi

Euh non : ce n'est pas moi qui ait lancé le sujet !

Posté le Le 20/05/2025 à 18:46

Bonsoir Yapasdequoi,
merci pour votre réponse, c'est le notaire qui a sous estimé le prix en nous indiquant qu'il n'y aurait pas de plus value étant donné qu'il s'agit d'une résidence principale

et ensuite j'ai tenté de comprendre. Il y a clairement eu un malentendu dans les dires du notaire.

Par Hibou Joli

A aucun moment il ne revendique l'exonération de RP et ne cite que le notaire voyons

Par yapasdequoi

Alors c'est inutile d'en faire un fromage.

Par Hibou Joli

Je vous ai répondu 3 fois qu'il ne s'agissait pas d'une RP.