



Succession, plus-value vente

Par eleonore

Bonjour,

Je souhaite quelques renseignements, s'il vous plait.

Ma mère est décédée en janvier 2025, mon père est décédé en juin 2002

Les héritiers sont de ce fait propriétaire de la moitié de la maison depuis 2002

Si il y a plus-value après vente de la maison, et sachant qu'il existe la notion de détention du bien, comment sera calculée cette plus-value? Sur la moitié "mère" seulement ou sur la totalité?

D'autre part, les frais de succession sont-ils bien déductibles de cette plus-value.

Je vous remercie de m'accorder un moment

Cordialement

Par DIU1973

Bonjours

Votre situation implique des règles spécifiques pour le calcul de la plus-value, en raison des successions et de la détention du bien sur une longue période.

Dans votre cas, le prix d'acquisition à prendre en compte sera celui de la moitié du bien hérité en 2002, et celui de l'autre moitié hérité en 2025.

Il est possible de majorer le prix d'acquisition de certains frais (frais d'acquisition, travaux, etc.) pour réduire la plus-value imposable.

La plus-value brute est ensuite réduite grâce à des abattements pour durée de détention. Ces abattements varient en fonction de la durée de détention du bien.

Il faut différencier l'abattement pour l'impôt sur le revenu et l'abattement pour les prélèvements sociaux.

Voici un c/c des règles générales :

De la 6^e à la 21^e année : abattement de 6 % par an pour l'impôt sur le revenu et de 1,65 % par an pour les prélèvements sociaux.

22^e année : abattement supplémentaire de 4 % pour l'impôt sur le revenu et de 1,6 % pour les prélèvements sociaux.

Au-delà de la 22^e année : exonération totale de l'impôt sur le revenu.

Au delà de la 30^e année : exonération totale des prélèvements sociaux.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je confirme que le calcul de la taxation se fait séparément sur chaque moitié reçue.

Par Rambotte

Bonjour.

Pour résumer, chaque moitié de bien verra ses propres calculs de plus-value brute, de plus-value nette (après ajouts de frais à la valeur d'acquisition, et la déduction de frais sur la valeur de cession), puis de plus-value taxable après durée de détention.

Par eleonore

Je vous remercie pour votre réactivité et les éclaircissements apportés.

Que seraient les frais dont vous parlez. Frais de notaires à l'occasion de 2 successions ...

La durée de détention nous concerne t-elle? La maison des parents ne sera t-elle pas considérée comme "maison secondaire" pour les héritiers? Nous sommes tous propriétaires d'une maison principale

Je vous remercie

Je précise que la valeur des biens est faible et par conséquent , l'abattement sur frais de succession de 100 000 euros s'appliquera

Par yapasdequoi

L'abattement pour durée de détention concerne la moitié qui faisait partie de la succession de votre père en 2002. Votre mère avait-elle hérité de l'usufruit ?

Par eleonore

Merci
Ma mère a bénéficié de l'usufruit jusqu'à son décès

Par Rambotte

C'est bien parce que ce n'est pas une résidence principale que des calculs de plus-value sont réalisés. Pour la première moitié reçue dans la première succession, il y a une durée de détention, mais pas pour la seconde.

Les frais qu'on peut ajouter dans une acquisition (ici à titre gratuit), et ceux qu'on peut déduire dans une cession sont décrits dans divers BOI.

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/265-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/265-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220[/url]

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/263-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-10-20160302]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/263-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-10-20160302[/url]

Il y a peut-être d'autres BOI.
De toute façon, c'est le notaire qui fait les calculs, a priori.