



Redressement fiscal sur une succession pour un bien immobilier

Par **jlouis49**, le **25/10/2015** à **20:33**

bonjour

je suis nouveau sur ce forum

je vous salue tous et vous remercie par avance pour vos réponses à ma question.

Maman est décédée au mois d'août et mon frère et moi sommes les 2 héritiers de liquidités et d'un bien immobilier.

cette petite maison a été estimée par le notaire entre 60 et 65000 €. Nous avons convenu avec mon frère de nous adresser à un expert immobilier mais à dessein ou pas il s'est adressé à une agence immobilière qui a fait une estimation (gratuite) sur une seule page en indiquant une fourchette de 40 à 45000 €. Ayant parcouru le nouveau site de l'administration fiscale qui permet d'estimer la valeur d'un bien, je me suis persuadé que ce bien vaut environ 50000 €. De toutes façons nous ne connaissons pas le bon montant tant qu'une expertise en bonne et due forme ne sera pas faite (payante avec un rapport de plus de 10 pages)

Mon frère ne lâchera pas l'estimation la plus basse car il s'est persuadé que c'est le bon prix. Cela sert en effet ses objectifs de rentabilité d'un projet de location. Il a manifestement oublié que la plus grande délicatesse entre les héritiers doit prévaloir après la douleur d'avoir perdu un proche. De mon côté, je suis à 500 Km du bien, je n'ai pas les moyens sans son concours total et loyal de commanditer cette expertise, il ne voudra pas en assumer l'organisation et je ne souhaite pas créer de conflit.

Je vais donc valider ces 40000 euros.

Ma principale préoccupation est de me dégager de toute responsabilité vis à vis de l'administration fiscale au cas où elle jugerait que le bien a été sous-évalué. Une telle différence entre l'estimation du notaire et l'agence immobilière me fait redouter cette situation. ma question est simple :

-> Que dois-je faire pour me prémunir dès maintenant d'éventuels recours de l'administration fiscale à mon égard, car je ne suis pas complice de ce montant ?

merci pour votre concours

bien cordialement

Par **maider**, le **02/11/2015** à **15:48**

Bonjour,

Malheureusement il y a solidarité entre les héritiers.

Donc si vous déposez une déclaration de succession avec un bien sous-évalué, vous serez

solidaire du paiement des impôts avec votre frère.

Toutefois, dans votre cas, compte tenu de la valeur de la maison (65000 euros si on retient l'hypothèse haute), vous n'aurez peut-être pas d'impôt de succession à acquitter.

Il y a en effet un abattement de 100.000 € par parent et par enfant (donc 200.000 € dans votre cas).

En dessous de ce montant, il n'y aura pas d'impôt de succession à payer et donc pas risque vis à vis de l'administration fiscale même si vous sous-évaluez le bien.

Par ailleurs, vous pourriez peut-être raisonner votre frère en lui expliquant que plus vous reprenez une valeur basse plus vous aurez d'impôt de plus-value à payer lors de la revente du bien immobilier.

Les plus-values sont imposées à 34,5%.

Même si la succession de votre mère est taxable (ce qui suppose qu'elle ait laissé + de 200.000 € de biens), vous aurez donc très probablement intérêt à retenir une valeur haute pour le bien immobilier.

Bien à vous

Par **jlouis49**, le **02/11/2015 à 22:04**

bonjour

merci bien pour votre réponse

oui en effet, la valeur totale des biens est inférieure à 200 000 €. Par contre, pouvez-vous amener une précision sur l'imposition des plus values. Peut-être que cette taxe de 34,5% est dégressive avec le temps. Est-ce le cas?

bien cordialement

Par **fabrice58**, le **03/11/2015 à 19:09**

Non, le taux est fixe pour l'instant. C'est la base de taxation qui peut être réduite selon les cas.

Par **jlouis49**, le **03/11/2015 à 19:44**

bonjour

Est-ce que cette base de taxation est variable selon le montant des travaux effectués. Je prends un exemple. Soit une maison évaluée lors d'une succession à 40 000 €. l'héritier de ce bien fait pour 20 000 € de travaux et la revend 3 ans après 65 000. la plus value est-elle calculée sur 40 000 € ou tient-on compte des travaux pour la calculer

merci