



Licitation successorale pour bien immobilier indivis

Par **lydiat25**, le **21/06/2014** à **09:44**

bonjour

Suite a la succession du décès de mes parents en 2012, nous sommes mes frères et sœur 5 indivisaires d'une maison de ville située à Marseille estimée lors du décès a 250 000€.

Aujourd'hui nous sommes (les indivisaires) tous d'accord pour vendre cette maison.

Mon fils aîné (j'ai 3 enfants) majeur avec 2 enfants légitimes qui vit maritalement (non mariés non passés) souhaite acquérir cette maison au prix de 230 000€, somme dont tous les indivisaires sont d'accord.

Cette acquisition constituerait donc (si j'ai bien compris) une licitation d'un bien indivis successoral au profit de mon fils (mon descendant légitime). Mon fils paiera les quote part a chacun des 5 indivisaires dans le but de faire cesser l'indivision et devenir propriétaire.

Ma question : dans ce cadre est-ce que mon fils peut bénéficier du régime de faveur prévu au CGI art. 750 II et quels seraient les "frais de notaire" a payer au total par mon fils ?

Merci

Cordialement

Par **janus2fr**, le **21/06/2014** à **10:13**

Bonjour,

Votre fils bénéficiera effectivement du "régime de faveur" des droits de mutation réduits puisque descendant d'un membre de l'indivision.

Sous toute réserve, je trouve une somme de 8957.17€ pour les frais de notaire.

Par **lydiat25**, le **21/06/2014** à **12:14**

Je vous remercie pour votre réponse.

J'avais posé la même question au notaire qui s'est occupé de la succession de mes parents mais le notaire m'a répondu :

"votre fils ne peut pas bénéficier du régime de faveur car il ne fait pas partie de l'indivision successorale "

Est-ce que je peux changer de notaire ou dois je insister pour lui faire appliquer

le texte du régime de faveur ?

Par **janus2fr**, le **21/06/2014 à 12:31**

Rappelez à votre notaire le Code général des impôts et son article 750 :

[citation]Article 750

Modifié par LOI n° 2011-900 du 29 juillet 2011 - art. 7 (V)

Modifié par LOI n° 2011-900 du 29 juillet 2011 - art. 7 (V)

Modifié par LOI n°2011-900 du 29 juillet 2011 - art. 7 (V)

I. Les parts et portions indivises de biens immeubles acquises par licitation sont assujetties à l'impôt aux taux prévus pour les ventes des mêmes biens.

II. Toutefois, les licitations de biens mobiliers ou immobiliers dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale ainsi que les cessions de droits successifs mobiliers ou immobiliers sont assujetties à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 2,50 % lorsqu'elles interviennent au profit de membres originaires de l'indivision, de leur conjoint, de leurs ascendants [fluo]ou descendants[/fluo] ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux. Il en est de même des licitations portant sur des biens indivis issus d'une donation-partage et des licitations portant sur des biens indivis acquis par des partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité ou par des époux, avant ou pendant le pacte ou le mariage.

En ce qui concerne les licitations et cessions mettant fin à l'indivision, l'imposition est liquidée sur la valeur des biens, sans soustraction de la part de l'acquéreur.

[/citation]

Par **lydiat25**, le **21/06/2014 à 14:57**

Je vous remercie

Cordialement