



## Plus-value sur succession

Par **Passable**, le 25/08/2019 à 15:33

Bonjour,

Je dois régler la succession de ma mère, puis de ma soeur décédée 3 mois après et dont je suis unique héritier (elle n'a pas renoncé à son héritage avant son décès)

### **Maison de ma mère:**

Je dois estimer la maison de ma mère (c'est fait par pro), mais si je me trompe, je voudrais connaître l'impact sur une possible plus value.

En faisant simple, en admettant que je déclare la maison de ma mère valant 1 000 000€. Pour simplifier, je vais payer 20% de droits sur cette maison après abattement de 100 000€ ainsi que ma soeur, soit 20% de 800 000€.

Mais si je la vends finalement 900 000€, puis-je faire ré-estimer la succession a posteriori? Sous quel délai?

Si je la vends 1 100 000€ en définitive, quelle sera la part d'imposition sur la plus-value? Quel est le délai pendant lequel s'appliquera une plus-value? La plus-value sera-t-elle répercutée sur la part de ma soeur également?

Appartement de ma soeur:

Mêmes questions, possibilité de ré-évaluer succession? Imposition sur la plus-value?

Merci de ces réponses pour des questions complexes....

Par **Visiteur**, le 25/08/2019 à 17:09

Bonjour

Quitte à missionner un expert, je conseillerai de ne pas prendre ce risque, évaluez au prix du marché, car cela ne se limite pas à l'imposition de la plus-value, mais déclenche souvent un contrôle de la succession et un redressement fiscal.

Par **Passable**, le **25/08/2019** à **19:07**

Merci de cette réponse. A prendre en considération en effet.  
Le problème reste que l'évaluation de ce bien atypique varie de 30% selon les personnes, et qu'au final la mairie préemptera au prix du domaine.....

Par **youris**, le **25/08/2019** à **20:20**

bonjour;

la commune doit remplir certaines conditions pour préempter, il faut un projet d'intérêt général.

[quote]

si le prix proposé par la commune ne vous convient pas, vous pouvez :

- renoncer à la vente.
- ou refuser à ces conditions en demandant au juge de l'expropriation de **fixer le prix**

Les prix de références sont ceux des transactions récentes dans le même secteur et sur un même type de bien.

[/quote]

source: [https://www.rousseau-rethel.notaires.fr/fr\\_FR/4/informations-immobilieres-juridiques/mon-patrimoine/233/la-commune-preempte-que-faire-.html](https://www.rousseau-rethel.notaires.fr/fr_FR/4/informations-immobilieres-juridiques/mon-patrimoine/233/la-commune-preempte-que-faire-.html)

si vous vendez moins cher que l'estimation de la succession, le trésor public vous remboursera (sans intérêt).

si vous vendez plus cher, dans un bref délai après la succession, vous paierez des frais en plus.

mais si votre notaire est de la région des biens immobiliers, il sait évaluer le prix d'un bien immobilier.

salutations

Par **Passable**, le **25/08/2019** à **21:07**

Merci pour cette réponse. Le TP remboursera? C'est sûr ça?  
Le pb c'est que le bien est vraiment atypique d'où la difficulté à évaluer.  
Quant à savoir si la mairie rachètera, à 95% oui, ils se sont déjà renseignés et attendent...

Par **Visiteur**, le **26/08/2019** à **11:39**

Bonjour et bonne semaine  
Je vous conseille cette lecture

[Surevaluation-dun-bien-dans-la-declaration-de-succession/?cn-reloaded=1](#)

Par **Passable**, le **26/08/2019** à **19:40**

Excellente nouvelle, merci.

Il n'y a pas eu de changement depuis 2015?

Donc si je récapitule, mieux vaut estimer les biens au prix fort (estimé par des experts, pas par moi!) et faire une déclaration rectificative (considérant les prix à la date du décès, bien sûr) à la vente des biens.

J'ai tout compris?

Merci!

Par **Visiteur**, le **26/08/2019** à **19:57**

Pas de changement, que je sache.  
Une estimation d'expert (agrée auprès des tribunaux) sera très bien.

Par **Passable**, le **29/08/2019** à **15:39**

Merci