



PLUS VALUE IMMOBILIERE ET PARTAGE D INDIVISION

Par **AN93**, le **14/02/2025** à **13:00**

Bonjour

nous avons payé les droits de succession il y a quelques années suite au décès de notre parent et sommes resté en indivision sur un bien (fratie)

a présent nous devons effectuer un partage de ce bien entre héritiers, et l'un d'entre nous s'en est porté asquéreur

ce bien ayant pris de la valeur , nous allons donc payer la taxe de partage sur une dernière expertise de ce bien, mais allons nous etre imposés sur la plus value ?

il semble que la pv soit une exception en cas de vente entre indivisaires héritiers puisque la cession s'effectue en interne et non au profit d'un tiers (voir BOFIP

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4366-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-10-40-100-20140414>

Est ce bien exact ? je vous remercie

Par **john12**, le **14/02/2025** à **14:05**

Bonjour,

Point de vue de FAN3 entièrement partagé.

Pas d'impôt immédiat sur la plus-value et droit de partage de 2.50% sur l'actif net total partagé, sans déduction des soultes.

Cordialement

Par **AN93**, le **14/02/2025** à **14:43**

Bonjour

merci, donc ok pas de pvi pour les acquéreurs entre eux sauf à celui qui revendra ultérieurement

autre (encore) question

y a t il un risque de demande de complément de droits de succession, entre la 1ere expertise et la 2eme expertise car le décès est inférieur à 6 ans et supérieur à 3 ans meme si nous payons la taxe de partage merci !

Par **AN93**, le **14/02/2025** à **17:20**

La valeur déclarée est sur expertise et les droits réglés

en 2025 nous réglerons le taxe de partage sur la nouvelle valeur, et on peut subir une double taxation (complément succession + Taxe ?)

merci

Par **john12**, le **14/02/2025** à **17:39**

Re,

Toujours d'accord avec la réponse de FAN3 et pour compléter, hors règles de prescription rappelées, je rajouterai que le décès et le partage constituent 2 faits générateurs distincts d'imposition, droits de mutation à titre gratuit ou de succession pour le décès et droit de partage pour le partage. Les biens imposables des 2 opérations, succession et partage, doivent être valorisés, dans le 1er cas, à la date du décès et dans le second cas, à la date du partage. Pour remettre en cause les valeurs déclarées à la date du décès, l'administration devrait fournir des **éléments de comparaison antérieurs ou concomitants au décès**. **En vertu d'une jurisprudence bien établie, elle ne peut pas se référer à des cessions postérieures au fait générateur de l'impôt.**

En conséquence, même si l'on fait abstraction des règles de prescription (prescription abrégée expirant au 31 décembre de la 3eme année suivant celle de la production de la déclaration de succession pour les insuffisances de valeur), **l'administration doit se référer à des termes de comparaison antérieurs au décès et absolument pas à une expertise postérieure de 3 ans ou plus au décès.**

Cdt