



Probleme calcul des droits de succession

Par **Labatijo67**, le **05/09/2020** à **16:09**

Bonjour,

Ma belle a hérité par le décès de sa tante par testament.

1er point:

L'estimation de la résidence principale était en Avril alors de 190000 euros. L'agence a finalement vendu le bien en établissant un compromis signé en Août avec comme précision 216000 euros dont 13000 de frais d'agence à la charge du vendeur.

Bizarrement le notaire réclame un droit de succession portant sur les 216000 euros au lieu de 203000 voir même 190000 car si la vente n'avait pas eu lieu elle aurait eu une assiette fiscale de 190000 euros.

Ceci est incompréhensible. Par ailleurs, nous considérons qu'il y a un défaut de conseil de la part de l'agence car la forme du compromis impliquerait la prise en compte d'un prix de 216000 euros.

2ème point

L'étude notariale demande à l'héritier de payer les factures sur son compte personnel pour des charges type électricité, eau consommé avant le décès en grande partie. Hors le compte a été divisé en deux avec un autre héritier dans le cadre du testament. Ces charges sont elles déduites de l'assiette, pourquoi ce n'est pas le notaire qui exécute avec les fonds de la succession.

Vous remerciant de votre retour

Cordialement

Par **Visiteur**, le **05/09/2020** à **23:24**

Bonjour

Effectivement, les factures jusqu'à la date de décès entrent au passif de la succession.

[LIEN. LEGAVOX](#)

Concernant les droits de succession, c'est la valeur du bien vendu sur le marché qui est prise en compte, que vous soyez passé par une agence où en direct.

C'est lorsque l'on calcule une plus value, que les frais d'agence se déduisent.

Par **Labatijo67**, le **06/09/2020** à **20:24**

Bonjour,

Les frais d'agence sont inclus dans l'estimation concernée par les droits de succession. On ne parle pas de +value. On parle d'assiette de droit de succession. Les droits sont calculés sur le prix net vendeur même si les frais d'agence sont pris en charge par le vendeur. C'est injuste car la valeur du marché est le prix hors frais d'agence.

C'est la loi, mais la loi se trompe parfois. Il s'agit d'une succession auprès d'une nièce donc 65 % de droits donc payer des droits sur les frais d'agence est un peu injuste.

Par **Visiteur**, le **06/09/2020** à **22:24**

Désolé de vous contredire, mais c'est ainsi. Vous auriez pu vendre à ce prix sans agence.

[quote]

La déclaration de succession, qui doit être déposée dans les six mois du décès et dans laquelle les biens du défunt doivent être déclarés pour leur valeur vénale, déclare le bien pour son prix de **vente**.[/quote]

<https://www.lesechos.fr/2012/01/vente-dun-bien-immobilier-sous-evalue-dans-la-succession-350429>

Par **Labatijo67**, le **07/09/2020** à **08:44**

Bonjour

Je ne suis pas sûr que l'on se comprenne. On perçoit 203000 en net vendeur, on paie 13000 de frais d'agence (précisés à charge du vendeur) . Les droits de succession sont calculés sur 216000 euros. Vous payez donc 65% sur les 13000 que vous n'avez pas.

Ci dessous l'article le confirmant :

<http://leparticulier.lefigaro.fr/article/les-frais-verses-a-l-agence-immobiliere-ne-diminuent-pas-les-droits-de-succession/>

Par **youris**, le **07/09/2020** à **10:28**

bonjour,

tout d'abord, la loi ne peut pas tromper puisqu'elle a été votée par nos représentants élus démocratiquement et qu'elle n'est pas contraire à la constitution.

vous avez vendu un bien au prix de 216000 € sur lequel vous reversez 13000 € de commissions à l'agence immobilière, **comme l'indique ESP**, vous n'aviez pas l'obligation de passer par une agence. et dans ce cas, vous auriez reçu effectivement 216000 €.

les prix affichés en agence sont toujours des prix de vente avec les frais d'agence inclus.

pour éviter cela, il est possible d'indiquer les frais d'agence à la charge des acquéreurs donc non compris dans le prix de vente.

salutations

Par **Labatijo67**, le **07/09/2020** à **10:33**

VOus avez raison. Vous reconnaissez que les frais d'agence sont inclus dans l'estimation de la maison. Le compromis est l'affaire du professionnel c'est à dire l'agence. Nous sommes proche du défaut de conseil, n'est ce pas ?

Par **youris**, le **07/09/2020** à **12:04**

je reconnais que le prix de vente de votre maison est de 216000 € sur lequel vous avez versé 13000 € à l'agence immobilière comme cela était prévu dans votre mandat.

défaut de conseil de qui ?

un agent immobilier est un commerçant qui connaît un peu le droit immobilier, qui établit un compromis de vente selon un modèle prédéfini. Ce n'est pas un professionnel du droit des successions, ni du droit fiscal.

c'est pour cette raison que je conseille de signer ce document chez un notaire et non chez l'agent immobilier.

salutations

Par **Labatijo67**, le **07/09/2020** à **14:11**

Le défaut de conseil provient du notaire charge de la succession et de la vente et il aurait du réagir à réception du mandat et par anticipation le vendeur et l'agent lui ayant rendu visite en amont.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **07/09/2020** à **14:21**

L'article que vous citez a pour titre...

La commission versée à l'agence immobilière pour la vente d'un bien immobilier hérité du défunt **n'est pas déductible du patrimoine servant de base au calcul des droits de succession.**

C'est exactement ce que je vous ai dit.

Par **Labatijo67**, le **07/09/2020** à **14:25**

Oui je ne conteste pas cela, c'est le cas uniquement si elle est à la charge du vendeur. C'est là le problème, elle aurait pu être à la charge de l'acquéreur si le conseil avait été présent.

Par **Visiteur**, le **07/09/2020** à **15:44**

Bjr

Bien sur, mais cela veut dire que vous auriez vendu moins cher. Vous tournez un peu en rond

Par **Labatijo67**, le **07/09/2020** à **16:30**

Non !!!

Vous ne comprenez pas. Ma belle mère va payer 7000 euros de droits. Si le prix avait été de 190000 + frais d'agence à la charge de l'acquéreur elle aurait perçu 190000 et n'aurait pas de droits à payer sur les frais d'agence. dans le cas présent, elle perçoit 190000 euros de la même façon sauf qu'elle va devoir payer 7000 euros de droits de succession en plus car l'assiette est de 203500 incluant les frais d'agence.

Bonne journée

Par **Visiteur**, le **07/09/2020** à **16:46**

Nous vous avons compris, mais sur le plan juridique et fiscal... dura lex, sed lex.

Qu'attendiez vous de plus ?

Concernant les factures, un héritier peut les payer et l'étude notariale les comptabilisera et en tiendra compte au partage sur la demande de la personne concernée.

Par **youris**, le **07/09/2020** à **17:09**

le règlement d'une succession par un notaire et la vente d'un bien issu d'une succession sont deux opérations différentes, le bien aurait pu être venu une fois la succession réglée.

je ne vois pas à quel titre, le notaire serait concerné par le mandat de vente passé entre le vendeur du bien et l'agence immobilière puisqu'il n'est pas le rédacteur du compromis.

par contre votre belle-mère pouvait demander conseil à son notaire, elle peut également lui demander de lui rembourser les 7000 € qu'elle doit payer au trésor public pour défaut de conseil, vous viendrez nous dire sa réponse.

je réitère donc mon conseil de passer par le notaire pour un compromis de vente.