



Droits de succession sur immeuble en vente

Par **BISSON Philippe**, le 17/01/2017 à 20:06

Bonjour.

J'ai été institué légataire universel par ma soeur dont le patrimoine est représenté à 65 % environ par un immeuble que j'ai mis en vente. J'ai très peu de chance de le vendre avant que la succession soit réglée. Le bien vaut entre 310.000 et 330.000 € (c'est du moins ce qui est vraisemblable).

1°/ Comment les droits de succession seront ils calculés s'il est estimé 310.000 € dans la succession et si je le vends 330.000 € ?

2°/ Comment seront ils calculés si au contraire il est estimé 330.000 € dans la succession et si je le vends 310.000 € ?

Je ne cherche pas à savoir avec précision les droits à payer dans les deux hypothèses, mais les méthodes appliquées par le fisc.

Mon notaire n'est pas très pédagogue et je n'ai rien compris à ses explications.

Merci.

Par **Tisuisse**, le 18/01/2017 à 07:16

Bonjour,

Soit vous posez la question directement à votre centre des impôts (fiscalité immobilière) soit vous posez la question à votre chambre départementale des notaires (coordonnées sur internet) qui a un service pour recevoir les clients et pour les informer.

Qui a fait l'estimation de cette immeuble ? Le notaire ? une ou des agences immobilières ? Est-ce le prix réel du marché local ?

Par **Visiteur**, le 18/01/2017 à 09:33

Bonjour,

Il est certes préférable d'être au plus proche du prix, mais mieux vaut un peu en dessous,

quitte à avoir un peu de +value à payer sur la vente.

Par **BISSON Philippe**, le 20/01/2017 à 00:40

Merci pragma.

Le problème, c'est que:

- si on me taxe sur la plus-value, je vais payer sur cette plus-value à l'administration fiscale de ma résidence 19% d'IRPP plus 15,5% de taxes sociales (au total 34,5%)
- si on me taxe sur la succession, je vais payer à l'administration fiscale du domicile de ma défunte soeur 45% sur la plus-value.

Ma question est: si les deux taxes ne sont pas cumulables, qui décidera du choix de l'une ou de l'autre taxe?

Et si elles sont cumulables, ça va faire 79,5% !!!!

Evidemment, si je valide sans difficulté votre conseil de faire le moins de plus-value possible (sic), il n'est possible à personne de dire à quel prix la maison sera effectivement vendue....

Le marché est capricieux et pour ce genre de bien ne profite pas des taux d'intérêts bas.... Il faut attendre un caprice de prospect et la marge, elle, est grande.....