



Enregistrement terrain / Succession

Par **Jacques P**, le **31/10/2015** à **19:47**

Bonjour,

Je voudrais soumettre, à ceux qui pourraient avoir la gentillesse de me répondre, le problème suivant :

Je suis, avec d'autres cousins, susceptible d'hériter de mes grands-parents concernant un assez grand terrain pour lequel aucune succession n'a été ouverte du temps de nos parents.

Pour des raisons historiques qui m'échappent, le terrain en question, pour lequel nous détenons un titre de propriété établi sous sein privé, n'a jamais été enregistré.

Après quelques péripéties familiales sans intérêt, la liquidation de cette succession a enfin été confiée à un notaire.

Celui-ci, qui doit se préoccuper de l'enregistrement préalablement à toutes autres choses, rencontre une difficulté tandis que les nombreux héritiers n'arrivent pas à s'entendre concernant la fixation du prix du terrain.

Certains veulent inscrire une somme très importante, probablement sans rapport avec le prix auquel le terrain sera finalement vendu, en considérant qu'il sera toujours possible de rectifier à la baisse ultérieurement en regard des réalités du marché.

D'autres, au contraire, préfèrent se rapprocher du juste prix en prenant le risque d'être peut-être en dessous de la valeur à laquelle il sera vendu, estimant également que cela pourra être rectifié plus tard.

Même s'il ne m'échappe pas que le plus simple serait tout simplement d'indiquer dès le stade de l'enregistrement le prix le plus proche de la vérité, je souhaiterais savoir, pour faire profiter de votre réponse chacun des intéressés, quels sont les avantages et/ou inconvénients à fixer un prix en dessous ou au dessus de celui qui sera celui de la vente lorsqu'elle aura lieu.

J'espère avoir été raisonnablement clair mais je reste évidemment à disposition pour compléter votre information de tout ce qui pourrait vous paraître nécessaire.

Très cordialement.

Jacques.

Par **catou13**, le **01/11/2015 à 07:25**

Bonjour,

Tout d'abord, à défaut d'accord entre les héritiers, je pense qu'il serait préférable de faire évaluer ce terrain par un professionnel aguerri (agent immobilier connaissant bien le secteur, voir le Notaire ou un expert mais service payant) tenant compte de ses caractéristiques : situation, constructibilité, borné ou pas, viabilisé ou pas, grevé de servitude ou pas ...)
Si vous surévaluez le bien : Vous paierez plus de frais et de droits de succession. Une rectification (avec demande de restitution d'une partie des droits) est possible à très bref délai mais c'est à l'héritier de prouver que la valeur au jour du décès a été sur-évaluée. Une baisse des prix du Marché postérieure ne sera pas admise.

Si vous le sous-évaluez : Vous serez imposable au titre de la plus-value et risquez un redressement de l'Administration Fiscale. Là encore il serait possible d'adresser une déclaration rectificative (avec versement du complément de droits) rapidement à condition que le processus de la vente n'ait pas été engagé : L'administration Fiscale ne serait pas dupe de la manoeuvre.

D'ailleurs attention, la mauvaise foi du contribuable peut conduire l'administration à ne pas tenir compte de l'assiette rectifiée des droits d'enregistrement en dépit du versement spontané du complément de droits.

Par **Jacques P**, le **01/11/2015 à 12:49**

Bonjour Catou,

Je vous suis vivement reconnaissant de votre réponse qui me semble parfaitement claire.

Je pense avec vous qu'une évaluation par un expert spécialisé serait la meilleure solution mais c'est un peu compliqué alors que cette prestation est très logiquement payante et que nous sommes nombreux sur cette succession avec des avis très divergents à ce propos.

C'est du reste pourquoi j'ai posé ma question sur ce forum pour essayer de fédérer les uns et les autres sur ce qu'il convient intelligemment de faire dans l'intérêt de tous en regard de ce qui nous serait conseillé.

Votre réponse m'est donc très précieuse et je vous en remercie encore.

Cordialement.

Jacques.