



Modification de l'actif dans une Succession

Par **yannickc**, le **01/07/2013** à **17:11**

La succession suite au décès de notre père le 27/01/2012 a été préparée par le notaire de famille, maître Chritine Frougier de Lescar(64230), et signée le 21/09/2012.

Entre-temps, notre mère a été mise sous tutelle le 14/06/2012, le tuteur étant le fils aîné (moi-même) en accord avec ses deux soeurs.

Cette succession s'est basée sur la valeur estimée de la maison familiale de 390000 € amenant un actif net de communauté de 414492.51 €.

Parallèlement, le nouveau PLU de Lescar a été élaboré et approuvé le 12/12/2012.

Ce PLU rend constructible 3700 m² (sur les 9000 m² que comprend la propriété) dont la valeur peut s'estimer à 360000 € qui se rajoutent au montant initial de 390000 €.

Cette évolution du PLU n'ayant pas été anticipée dans le cadre de la succession, ce montant de 360000 € se trouverait soumis à l'impôt sur la plus-value de 34.5%.

Aucune tractation ni vente n'ayant été réalisée, et alors qu'elle date de moins d'un an, est-il possible de modifier la succession en fonction des nouveaux éléments pour échapper à l'impôt sur la plus-value?

Nota: retenant une exonération de droit pour notre mère et un montant nul de droits pour chacun des trois enfants compte-tenu de l'abattement légal de 159325 €, la succession a été facturée 6770 €.

Quel aurait-été son coût en prévoyant la constructibilité du terrain?