



redressement fiscal evaluation appartement

Par **axigeo**, le **26/12/2009** à **13:34**

Bonjour,

Suite au décès de mes parents fin 2005 et mi 2006 le trésor public nous réclament ma soeur et moi un redressement pour insuffisance de valeur déclarée sur un appartement à Paris. Afin de pouvoir contester au mieux les termes de comparaison avancés par le fisc, quelqu'un pourrait-il me conseiller sur le moyen de récupérer des infos sur les vents immobilières effectives à ces dates pour des biens comparables; le fisc ayant trrouvé ces informations pour contester la valeur déclarée, m'est-il possible aussi de les trouver (internet, fnaim etc...) moi aussi pour pour y faire un tri plus favorable à ma défense?

Tout conseil est le bienvenu, merci d'avance
(un peu pressé, un mois pour argumenter...)

axigeo

Par **JURISNOTAIRE**, le **26/12/2009** à **15:52**

Bonjour, Axigeo.

La Chambre Départementale des Notaires de Paris possède et tient à jour un excellent fichier des ventes et mutations, effectivement régularisées.

Vous y trouverez des estimations et évaluations rue par rue, parfois même numéro par numéro, des différents biens immobiliers.

Interrogez un notaire parisien.

Je vous invite par ailleurs à lire, dans les dossiers que j'ai déjà traités : " 1200 €. pour évaluer une maison ?!". Des instructions figurent ci-dessous.

Votre bien dévoué.

Par **axigeo**, le **26/12/2009** à **19:45**

Bonsoir Jurisnotaire,

Merci de votre réponse rapide et avisée; j'ai lu le message que vous m'avez indiqué. Les quelques recherches effectuées sur le net m'ont confirmé que l'avis d'un notaire parisien (le B.I.E.N. étant tarifé bien cher) pouvait être la meilleure solution. Cependant il semble malgré tout que la valeur estimée du bien par le fisc soit certainement assez proche de la réalité et que j'aie du mal à trouver des éléments contradictoires sur ce plan.

En revanche j'envisage d'essayer d'amortir le choc en proposant dans la négociation un abattement sur la valeur vénale. Je m'explique: ma mère est décédée fin décembre 2005 et mon père fin juin 2006; la valeur de leur appartement parisien lors de la succession de ma mère a été estimée à 352k€, celle retenue ce jour par le fisc est de 420k€. Le calcul du redressement tient compte d'un abattement de 20% pour habitation principale. le calcul du redressement sur la succession de mon père reprend les mêmes chiffres mais sans appliquer d'abattement. Pourrais-je arguer qu'il devrait y avoir aussi abattement sur les 420k€ proposés puisqu'au moment du décès de mon père cet appartement était toujours son habitation principale (il en était encore propriétaire pour la moitié et usufruitié pour l'autre partie depuis le décès de ma mère). De plus cet appartement était depuis quelques années (maladie de mes parents, séjours à l'hôpital etc..) en mauvais état car plus entretenu et a nécessité des travaux de réfection lors de sa reprise par ma soeur.

Pensez-vous que tout ou partie de ces arguments soit recevable (surtout la résidence principale du défunt, conjoint survivant!) par le fisc?

Par ailleurs, nous avons déjà été redressés en 2008 concernant cette succession pour quelques erreurs du notaire (éléments du passif indûment déduits) et après accord sur les modalités du redressement, l'agent du fisc nous avait dit que suite à cet accord cette succession serait close pour eux. Ce n'est donc pas le cas. Le fisc peut-il revenir une deuxième fois sur un dossier déjà contrôlé?

Merci de vos conseils avisés
axigeo .:

Par **JURISNOTAIRE**, le **27/12/2009** à **17:00**

Bonjour, Axigeo.

Je serais civiliste; beaucoup, beaucoup plus que fiscaliste.
Et je connais mes limites : elles ne me permettent pas de répondre de façon valable, aux préoccupations de votre cas, trop pointu pour moi dans sa personnalité singulière.
Certes je possède des notions de droit fiscal, mais leur restriction pourrait m'amener à vous formuler et administrer péremptoirement une "bourde", éventuellement lourde pour vous de conséquences si vous la "suiviez"; ce que l'idée que j'ai de vous et de moi, ne me permet pas. Je m'efface donc, devant tel fiscaliste "trappu" de ce site, qui voudra bien rebondir sur votre question, et auquel appel est ici lancé pour ce.

Votre bien dévoué.

Par **axigeo**, le **28/12/2009** à **14:02**

Bonjour juriste,

Je vois que vous êtes toujours sur le pont, je m'en réjouis et vous en remercie.

Je comprends vos réserves et les limites d'un avis face au bulldozer de l'administration fiscale.

J'attends donc la survenue sur ce site du fiscaliste providentiel auquel vous faites allusion, en multipliant les contacts par ailleurs.

Merci encore de votre gentillesse
axigeo