



QUESTION SUR ACHAT BIEN LICITATION

Par **Pascale66**, le **28/11/2021** à **13:42**

Bonjour,

Suite à la donation de mes parents décédés, je possède pour moitié avec mon frère un appartement. Je vais lui racheter sa part d'où une licitation. Nous avons convenu que le bien avait une valeur totale de 60 000 euros. La signature a lieu samedi prochain et le notaire me demande en sus la somme de 3 300 euros correspondant aux frais notamment 2.5% de taxe de publicité foncière sur la base de 56 800 euros donc $56800 \times 2.5\% = 1420$ euros.

Question 1 : est-ce normal de devoir payer cette taxe de publicité foncière sur la totalité de la valeur du bien soit 60 000 euros et non sur la moitié (30 000 euros) dans la mesure où je possède déjà la moitié du bien suite à la donation de mes parents ?

Question 2 : si nous décidions par exemple de baisser le prix de vente de 4 000 euros soit 26 000 euros au lieu de 30 000 euros quels seraient les frais notariaux.

Question 3 : en cas de vente de l'appartement d'ici 10 ans quel serait le montant de la plus-value à la fois sur la base de 60 000 euros et sur la base de 52 000 euros en admettant que l'appartement ait d'ici 10 ans une valeur de 80 000 euros.

Cordialement

Pascale

Par **Marck.ESP**, le **28/11/2021** à **18:14**

Bonjour

1/ Oui, car le partage a bien lieu sur la totalité du bien, même si vous rachetez la part de l'autre indivisaire.

2/ Nous ne calculons pas les frais de notaire

3/ Voici un simulateur à utiliser

<http://plus-values.notaires.fr/simulateur/index.xhtml>

Par **Parisien420**, le **01/12/2021** à **00:40**

Bonjour,

M'étant retrouvé dans la même situation que votre frère, j'ai vendu ma part à ma soeur sur un appartement pour lequel nous étions en indivision suite à une donation partage puis aux décès de nos parents.

Question 1 : en effet, la licitation porte sur l'ensemble du prix du bien, si bien que la publicité foncière est calculée sur la base du prix total. A cela s'ajoute sur le prix de la part vendue (50% dans mon cas), des frais de droits communs de 5,80665%. Ce sont ces frais de droit commun qui coûtent le plus cher, puisque dans mon cas, cela a représenté 75% du prix total des frais. Je ne sais pas si c'est applicable dans votre cas, car le prix du bien n'est pas le même que le vôtre, et je ne sais pas si les frais sont proportionnels ou pas. Je ne crois pas, car il y a certaines sommes qui sont forfaitaires et d'autres qui sont calculées avec des pourcentages différents par tranches de prix.

Question 2 : difficile de répondre, vous devriez poser la question à votre notaire. Attention toutefois à ne pas trop baisser le prix, vous risquez d'être requalifiés par le fisc. Notre notaire avait demandé 2 estimations immobilières, puis elle a comparé ces estimations au prix du marché pour vérifier la cohérence des estimations.

Question 3 : la plus value, c'est la différence entre le prix d'achat et le prix de vente. Si vous parlez d'impôts et de frais sur la plus-value, ils sont de zéro si ce bien devient votre résidence principale. Si ce n'est pas le cas, le simulateur qu'a mis en lien @Mark-ESP est très fiable.

PS : je vous ai répondu sur la base du document que j'ai et qui a été établi par le notaire pour la licitation.