



## Fiscalite sur succession

Par **Résilience64**, le **21/02/2024** à **20:36**

Suite aux décès de mes parents, nous sommes deux héritiers, les agences immobilières me remettent chacune un avis de valeur avec une fourchette de prix (dossier complet) et une estimation feuille unique pour le notaire, l'autre agence un avis de valeur pour le notaire et un dossier complet avec fourchette de prix pour nous.

L'avis de valeur va donner un prix au notaire, quelle est la différence entre estimation et avis de valeur ? Suite lecture des avis ou estimation le notaire va fixer un prix ?

Si nous vendons la maison moins cher ou plus cher que l'estimation mais en restant dans la fourchette de prix donné ( qui est plus élevée que le prix donné au notaire) qu'elle est l'incidence fiscale ?

Je ne comprends pas comment tout cela s'articule et ce que nous devons payer aux impôts quand pourquoi et comment ?

Le bien est estimé une fois à 350000 l'autre agence a 340000 avec des fourchettes plus élevées.

Comment faut-il réfléchir et agir pour que ce soit le moins invasif fiscalement. Et les risques. Merci beaucoup de votre réponse.

Par **Marck.ESP**, le **21/02/2024** à **21:28**

Bonsoir et bienvenue

Pour pouvoir évaluer la fiscalité successorale, il faudrait connaître la valeur totale de la succession en tenant compte de ce qui a déjà été traité au premier décès. Vous êtes-vous retrouvés nus-, propriétaires de la moitié des biens ou propriétaires d'une partie ?

Concernant l'imposition sur la plus value en cas de vente, plus vous vendez à un prix proche de celui retenu dans les successions, moins vous supportez d'impôt sur PV.. Il peut même être nul.

Par **beatles**, le **22/02/2024** à **09:46**

Bojour,

Ne pensez-vous pas que le notaire, qui, en plus d'avoir tous les éléments en mains, doit faire ses propres recherches pour évaluer le bien (devoir absolu de conseil), serait à même de vous fournir toute explication et réponse.

Cdt.

Par **Visiteur**, le **22/02/2024 à 11:10**

BONJOUR

Il est souhaité sur ce site, que les visiteurs commencent par une formule de salut.

Quelques éléments en relation avec votre première question, quelle est la différence entre estimation et avis de valeur ?

Ce sont deux notions distinctes , l'estimation est une évaluation approximative de la valeur d'un bien immobilier, basée sur des critères objectifs tels que la superficie, l'emplacement, l'état du bien, réalisée par des professionnels de l'immobilier ou par des outils en ligne.

En revanche, l'avis de valeur est sensée être une évaluation plus précise effectuée par une personne qualifiée, basé sur une expertise approfondie du bien, prenant en compte des critères spécifiques tels que la valeur vénale du bien, sa situation juridique, son état, etc. L'avis de valeur est généralement formalisé dans un rapport d'évaluation détaillé, qui fournit une estimation juste et objective de la valeur du bien.

Oui, le notaire va fixer un prix et vous en fera part, mais il serait mieux qu'il dispose de l'ensemble des documents.

Par **Chrysoprase**, le **22/02/2024 à 11:28**

Bonjour

[quote]

Ne pensez-vous pas que le notaire, qui, en plus d'avoir tous les éléments en mains, doit faire ses propres recherches pour évaluer le bien (devoir absolu de conseil), serait à même de vous fournir toute explication et réponse.[/quote]

Bof.

Sur 2 successions vécues ces dernières années, avec au total 6 biens immobiliers, les notaires m'ont déclaré "on fait pas". Et quand bien même ils le feraient, ils s'appuieraient sur etalab....

[Résilience64](#), si vous avez l'intention de vendre vous déclarez la moyenne des estimations,

FAI si vous devez passer par une agence, net vendeur si vous pouvez vendre en direct.

Si vous n'avez pas l'intention de vendre, déclarez le minimum du net vendeur. Et vous restez dans les clous. Si vous déclarez trop bas, le fisc est légitimement en droit de s'interroger.

Par **beatles**, le **22/02/2024** à **12:25**

[quote]

Bof.

[/quote]

- Cour de cassation du 13 décembre 2005 ([pourvoi n° 03-11.443](#))

- Cour de cassation du 3 avril 2007 ([pourvoi n° 06-12.831](#))