

Image not found or type unknown



plu value en cas de vente après succession

Par **Blaisemarcbzh**, le **09/04/2021** à **17:41**

Bonjour,

J'ai acheter en 1988 une maison avec ma femme.

En 2010, ma femme décède et la maison est estimée à 150.000€ pour la succession.

J'ai 2 enfants. Aujourd'hui la maison a été estimé à 250.000€, et nous voudrions normalement vendre.

A-t-on de la plus value à payer en cas de vente? si oui sur quelle base?

Merci

Marc BLAISE

Par **Marck_ESP**, le **09/04/2021** à **19:19**

Bonjour

Pas d'imposition de la plus-value sur cette maison est votre résidence principales, sinon, la plus-value sera déterminée pour votre part sur la base de l'achat en 1998, donc impôt faible. Pour la part issue de la succession de madame, la valeur au jour du décès bien entendu.

Par **Blaisemarcbzh**, le **10/04/2021** à **10:50**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Pour bien comprendre...désolé pas simple pour moi ...

Ce n'est plus ma résidence principale depuis le décès de ma femme.

Sur ma part, achat en 1988 = 33 ans, donc pas de plus value à payer.

Sur la part en succession il y a de la plus value sur $250.000 - 150.000 = 100.000$ €

Moi et mes 2 enfants allons devoir payer un pourcentage de plus value sur 100.000€, c'est bien çà ? il y a un simaluteur pour connaître le montant à payer?

Merci

Par **john12**, le **10/04/2021** à **17:44**

Bonsoir,

A partir de vos déclarations, je suppose que la maison était un bien commun à vous-même et à votre épouse. Vous deviez donc détenir la moitié de la pleine propriété jusqu'au décès de votre épouse en 2010.

Au décès de votre épouse, en l'absence de donation entre époux, vous avez dû recueillir le 1/4 en pleine propriété ou l'usufruit de tous ses biens et vos enfants le surplus.

Comme vous le dites justement, la plus-value afférente à la moitié de la maison acquise en 1988 est exonérée d'impôt et de contributions sociales et elle n'a pas à être déclarée.

Si vous vendez, 3 plus-values devront être déterminées pour la partie acquise au décès de votre épouse (1/2 de la maison) :

Une à votre nom, pour la part recueillie au décès de votre épouse, soit vraisemblablement l'usufruit de la moitié de la maison,

Une au nom de chaque enfant, à raison de leurs droits indivis dans la succession de leur mère, soit dans l'hypothèse où vous auriez opté pour l'usufruit de la succession de votre épouse, la nue-propriété de la moitié de la maison, soit le $\frac{1}{4}$ en nue-propriété pour chacun.

Pour la détermination du prix d'acquisition, vous devrez vous référer à la valeur déclarée lors du règlement de la succession (150000 €) et au barème de l'article 669-I du code général des impôts pour valoriser la nue-propriété (à priori des enfants) et l'usufruit de la moitié de la maison (à priori pour vous).

Pour la détermination de la plus-value, en supposant que la vente se réalise au prix de 250000 €, on peut considérer que 125000 € correspond à la partie de la maison acquise en 1988 et exonérée.

Le prix de cession taxable correspond donc à 125000 €, à rapprocher d'une valeur d'acquisition de $150000 \text{ €} / 2$, soit 75000 €, à répartir entre vous et vos enfants en fonction des droits de chacun.

Pour le calcul de la plus-value, le prix de revient doit être majoré des frais d'acte et éventuellement des droits de mutation d'acquisition à titre gratuit afférents au bien cédé.

Conformément au 4° du II de l'[article 150 VB du CGI](#), Les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, ou d'amélioration éventuellement réalisées sur l'immeuble viennent en majoration du prix d'acquisition :

- soit, sous certaines conditions, pour leur montant réel, notamment lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives
- soit **forfaitairement, pour un montant de 15 % du prix d'acquisition**, à la condition que le contribuable cède l'immeuble plus de cinq ans après son acquisition, **ce qui est bien le cas, en l'espèce.**

Le prix de cession peut être diminué des frais de cession, tels que les frais de diagnostics obligatoires ou les commissions d'agence immobilière.

Ensuite est déterminé une plus-value brute égale à la différence entre le prix de cession net et le prix de revient.

Dans la mesure où le bien vendu a été détenu depuis au moins 6 ans, la plus-value brute fait ensuite l'objet d'un abattement pour durée de détention décomptée par périodes entières de 12 mois, de la date du décès jusqu'à la vente (11 ans vraisemblablement en l'espèce).

De nombreux sites proposent des simulateurs de calcul des plus-values immobilières qui peuvent vous aider. Je vous communique le lien vers l'un d'eux, mais il y en a d'autres. Vous pourrez vous y référer. <http://plus-values.notaires.fr/simulateur/index.xhtml>

Cordialement