



Plus value sur une succession

Par FAROSE

Ma mère est en ehpad depuis Juin 2023.

Mon père est décédé en 2006.ils étaient mariés sous le régime de la communauté et ils vivaient dans leur maison de 1968 (55ans).Nous sommes 5 enfants.

Aujourd'hui nous voulons vendre cette maison. Elle a été estimée à 150 000 euros lors du décès de mon père en 2006. Nous voulons la vendre 300 000 euros. Le notaire nous dit que nous allons payés 36,2 % de taxes sur la plus value de 150 000 euros. est ce exact? En serait-il de même si ma mère décédait en sachant que cette maison était leur résidence principale depuis 30 ans.
cordialement merci de votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour,

La taxe sur la plus-value est calculée sur la valeur de chaque part de propriété et l'abattement à partir de la prise de possession.

Certains frais peuvent être déduits.

Le taux annoncé est le maximum applicable.

Depuis 2006, vous avez 17 ans, donc un abattement calculé selon le tableau de cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864[/url]

Le formulaire de calcul :

[url=https://www.impots.gouv.fr/formulaire/2048-imm/pvi-cessions-dimmeubles-ou-de-droits-immobiliers]https://www.impots.gouv.fr/formulaire/2048-imm/pvi-cessions-dimmeubles-ou-de-droits-immobiliers[/url]

Votre mère ne sera pas imposée sur sa part, vu la durée de détention supérieure à 30 ans.

Par contre après son décès, vous deviendrez propriétaire de sa part et elle sera taxable à compter de la date de son décès.

Vous avez sans doute intérêt à vendre avant le décès de votre mère.

Par FAROSE

Bonjour et merci pour votre réponse.

Si j'ai bien compris, lors du décès de ma mère nous hériterons de sa part et nous devons payé sur sa plus value les taxes impôt sur revenu et parts sociales de 36,20% . Nous n'aurons pas d'abattement vu que nous serons propriétaires depuis peu ?

Je pensais que nous serions exonérés vu que la maison de mes parents à plus de 30 ans . Une autre petite question . qu'en est-il des taxes à payer sur les liquidités des comptes en banque ? je suppose qu'il y a là aussi un barème. merci pour tous ces renseignements . cordialement .Fabirose

Par Rambotte

Bonjour.

Vous semblez mélanger plusieurs choses.

Il y a l'abattement successoral pour les droits de succession. Si votre mère ne vous a pas fait de donations antérieures fiscalement rappelables (suffisamment récentes et donc s'imputant sur l'abattement successoral), vous bénéficiez de la totalité de votre abattement.

Il y a l'abattement pour durée de détention, pour calculer la plus value effectivement taxable, lors de la vente d'un bien.

On ne paye pas d'impôt sur la plus-value lors d'une succession. On paye des droits de succession sur la valeur totale de l'héritage (après abattement successoral).

Et si vous vendez ce bien, sa part du bien n'existera plus lors de la succession de votre mère, et donc elle ne fera pas partie de l'actif successoral*, et donc vous ne le revendrez pas une seconde fois... (donc pas d'impôt sur la plus-value).

* Bien sûr, ce qu'il subsistera de sa part du prix de vente fera partie de son actif successoral.

Par jpgroussard

Bonjour Yapasdequoi,

si le mère vend la maison aujourd'hui 300 000 euros et donne
60 000 euros à chaque enfants, ce n'est pas une solution pour échapper aux taxations ?
Merci d'avance et cdlt !

Par yapasdequoi

Non puisque la mère n'est pas la seule propriétaire.

En cas de vente, elle est exonérée sur sa part, mais les enfants sont taxés avec un abattement selon le nombre d'années depuis le décès du père.

On n'échappe pas aux taxes.

Par FAROSE

Merci ,d 'après la réponse de Rambotte , il n'y aura donc pas de plus value à payer sur la vente de la maison après le décès de ma mère. Il y aura les droits de succession sur la valeur totale de l' héritage , avec un abattement de 100 000 euros pour chaque enfant. Une autre petite question , quel est le montant approximatif des frais de notaire pour une succession dans les 300 000 euros ? Merci beaucoup pour vos éclaircissements Fabirose

Par LaChaumerande

Bonjour

[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/succession-frais-notaire#]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/succession-frais-notaire#[/url]

et

[url=https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/droits-succession]https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/droits-succession[/url]

Par Rambotte

De toute façon, on ne paye jamais de plus value ! Ou plus exactement, c'est l'acquéreur qui paye la plus-value, incluse dans votre prix de vente.

La plus-value, c'est la différence entre le prix de vente et la valeur d'acquisition : c'est votre bénéfice dans l'opération.

Vous parliez initialement de vente de la maison maintenant, du vivant de votre mère. Si vous faites une plus-value sur votre part de maison, vous aurez bien sûr une taxe sur la plus-value à payer, en fonction de vos années de détention de cette part. Votre mère, elle, n'aura a priori pas de taxe sur la plus-value, puisqu'elle détient sa part depuis plus de 30 ans.

Puis lors du décès ultérieur de votre mère, vous n'allez pas revendre une 2ème fois cette maison ! Elle n'existe plus ni dans le patrimoine de votre mère, ni dans le vôtre. Parler de plus-value à ce moment n'a aucun sens, tout simplement.

Et si finalement vous attendez le décès de votre mère pour vendre, alors bien sûr, si vous faites une plus-value lors de la vente, vous aurez une taxe sur la plus-value, calculée séparément pour chaque part de maison reçue dans chaque succession, puisqu'elles n'ont pas les mêmes années de détention.