



## Rachat part indivision

-----  
Par isa11

bonjour, je souhaite racheter la part en indivision de ma soeur que nous avons depuis 13 ans. Je voudrais savoir si je dois faire réévaluer la valeur du bien ou si je m'en tiens au montant de la soulte qui a été établit il y a 13 ans de cela?  
Merci pour votre retour

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vous devriez refaire une estimation. Votre soeur est en droit de vous demander le prix du marché d'aujourd'hui, et si l'acquisition est vraiment sous-évaluée, le fisc ne vous ratera pas (donation déguisée).

Toutefois, un prix c'est un accord entre un vendeur et un acquéreur. Il faut donc négocier avec elle si vous voulez aboutir.

Sortir de l'indivision par voie judiciaire est aussi possible, mais c'est nettement plus long et rien de dit que vous n'y laisserez pas plus de plumes.

-----  
Par isernon

bonjour,

c'est à votre soeur de fixer le prix de vente de ses droits indivis, ensuite en cas de désaccord sur le prix, vous devrez négocier avec votre soeur.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Si votre soeur accepte de vous céder sa part d'indivision, vous convenez librement avec elle du prix de la cession. Il n'y a d'autre règle que le libre consentement des parties.

-----  
Par isa11

Merci pour vos réponses

Ma s?ur est ok pour me vendre sa part au prix qui a été estimé il y a 13 ans mais est-ce que je ne risque pas d'avoir un redressement fiscal si le prix de la soulte n'a pas été réévaluer ?

-----  
Par yapasdequoi

Oui, il y a un risque de redressement fiscal.

Si le prix d'achat est sous-évalué, la différence peut être taxée comme une donation. Votre soeur peut aussi être redressée sur la plus-value dissimulée.

Avec les pénalités pour fraude qui s'ajoutent.

-----  
Par isa11

C'est bien ce que je pensais,  
Merci de m'avoir informé

-----  
Par yapasdequoi

Votre notaire peut vous aider à déterminer le prix "raisonnable" qui restera dans une fourchette du marché.

-----  
Par isa11

Merci

-----  
Par janus2

Votre soeur peut aussi être redressée sur la plus-value dissimulée.  
Avec les pénalités pour fraude qui s'ajoutent.

Bonjour,  
Bah non ! La plus-value est calculée avec le prix de vente réellement touché par le vendeur. Il ne peut pas y avoir de redressement à ce niveau et encore moins de fraude. Pour qu'il y ait fraude, il faudrait qu'il y ait versement d'une partie du prix non déclarée.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Bah oui...

Mais si le prix est trop bas, comment prouver que le complément n'a pas été payé "sous la table" ?

-----  
Par janus2

Ca serait alors au fisc de le prouver, car c'est à l'accusateur de prouver son accusation.

-----  
Par janus2

Bonjour,  
Effectivement, en cas de vente très en dessous du prix, ce sont les frais de notaire qui peuvent être revus comme si la vente était au prix normal.