



Plus value immobilière suite à une succession

Par **gigi49**, le **18/10/2013** à **14:05**

[fluo]Bonjour[/fluo]
Lors d'une succession si j hérite d'un appartement (pour le louer afin de pallier aux frais de cet appartement) et une maison en indivision avec mes 3 frères et sœurs, lors de la vente de cette maison si nous avons une plus value à payer, étant donné que je suis résidente à l'étranger (hors CEE), je serai imposée à 48% env.
Or si le produit de la vente me permet d'acheter un autre appartement en tant que résidence principale en France si je désire m'installer en France serais je soumise à la plus value ou bien est ce ma résidence à l'étranger qui est ma résidence principale ?
[fluo]Merci.[/fluo]

Par **trichat**, le **18/10/2013** à **16:11**

Bonjour,
Le calcul des plus-values immobilières est un peu compliqué.
Et s'il y a plus-value lors de la cession de la maison héritée, cette plus-value sera partagée entre les quatre héritiers. Pour vos trois frères et sœurs, il y aura probablement imposition, puisque cette maison n'est pas a priori leur résidence principale.
Vous concernant, en tant que non résidente fiscale française, s'il s'agit de votre première cession de bien immobilier, vous bénéficierez d'une exonération. Quant au taux que vous citez, il ne correspond pas à celui habituellement pratiqué pour ce type de plus-value qui est de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 15,5 %. Et provisoirement, depuis le 1er septembre, un abattement spécial de 25 % du montant de la plus-value peut être pratiqué, ce qui réduit de autant la base taxable.
Le réinvestissement du prix de cession dans une résidence appelée à devenir votre résidence principale dans les deux ans de la cession constitue également un cas d'exonération, sous réserve que vous n'ayez pas possédé de résidence principale en France

auparavant.rnrnCordialement.

Par **gigi49**, le **18/10/2013 à 17:38**

Merci Trichat de votre réponse. Je vous précise que la plus-value qui me préoccupe n'est pas la plus-value lors de la maison héritée, qui est propriété de mes parents depuis plus de 30 ans, mais comme nous ne pouvons pas vendre la maison dans un délai d'1 an faute d'acquéreur, nous allons déclarer au fisc la maison au prix du marché, et payer les impôts en conséquence. Mais au cas où nous trouverons un acquéreur d'ici 6 mois, et nous la vendons un peu plus que le prix déclaré lors de la succession c'est à ce moment là que nous risquons de payer une plus-value, mais si j'hérite d'un appartement que je vais louer pour couvrir ses frais d'entretien ne sera-t-il pas considéré déjà comme ma résidence principale, même s'il est loué?

Par **trichat**, le **18/10/2013 à 18:33**

Je n'avais pas saisi votre question sous cet angle.rnrnQue vous déclariez pour les droits de succession la valeur vénale actuelle de la maison, c'est normal et je dirais même pour l'administration fiscale c'est obligatoire. Est-elle occupée par l'un ou l'autre de vos frères et sœurs, ou par l'un de vos parents survivant?rnrnMais pour le calcul des droits de succession, chacun des enfants bénéficiera d'un abattement légal de 100 000 €; ainsi si la part revenant à chacun des héritiers est de 150 000 €, les droits seront calculés en appliquant un barème progressif par tranches et il est fort peu probable que le taux moyen atteigne un % aussi élevé que celui que vous indiquiez, sauf si la succession porte sur plus d'1 million d'€.rnrnEffectivement, si vous revendez la maison dans quelque temps pour une valeur supérieure à celle déclarée pour la succession, vous dégagerez une plus-value immobilière qui sera taxée comme je vous l'ai indiqué précédemment.rnrnPour l'appartement donné en location, il ne sera jamais considéré comme votre résidence principale. Seule le logement occupé de manière permanente peut être considéré comme résidence principale.rnrnCordialement.