



Évaluation d'un bien immobilier pour la déclaration de succession

Par **gwelle**, le **09/09/2008** à **18:14**

Pour l'évaluation d'une maison avec un grand terrain, l'évaluation pour la déclaration de succession doit-elle tenir compte des possibilités de division/démembrement du terrain?

Par **Visiteur**, le **10/09/2008** à **14:17**

C'est selon le choix des héritiers.
Personnellement, je connais un cas où la succession a préféré faire valoir (via une évaluation professionnelle) une partie de la surface comme terrain à bâtir, afin d'éviter un éventuel impôt élevé sur le plus-value lors d'une cession future.

Par **gwelle**, le **10/09/2008** à **14:33**

Merci pour cette réponse à une question qui paraît bien naïve au premier abord.
Dans ma situation, une partie des héritiers souhaite que soit prise en compte cette divisibilité et l'autre partie (qui souhaite conserver le patrimoine tel quel) ne veut pas.
Il y a bien entendu de l'argent en jeu : si le terrain est évalué plus cher, les héritiers qui veulent conserver le bien devront compenser d'autant plus les autres.
Quel moyen y a-t-il pour trouver un accord à l'amiable. N'y a-t-il pas une jurisprudence en la matière ou une possibilité autre que le tribunal?
Merci d'avance pour les réponses

Par **Visiteur**, le **10/09/2008** à **17:35**

Et si le notaire retenait la valeur actuelle du bien, après expertise bien entendu ?

Par **gwelle**, le **10/09/2008** à **17:59**

Nous avons fait des évaluations par des agents immobiliers, et nous avons une valeur moyenne de ce bien en l'état, sans savoir si le terrain est divisible ou non, mais tenant compte de la surface.
Mais notre notaire estime nécessaire que nous consultations un géomètre non pas pour poser des bornes (frais supplémentaires) mais seulement pour dire jusqu'à combien de parcelles il est possible de créer, prendre le chiffre le plus élevé et multiplier par le prix d'une parcelle de même surface dans la zone (il a sans doute oublié qu'il y aurait aussi une servitude et une dévalorisation de la maison si elle n'a plus de terrain, mais c'est autre chose).
Nous avons initialement pensé à payer un expert immobilier pour l'évaluation ne soit pas remise en cause, mais le notaire nous l'a déconseillé en disant que cela faisait des frais supplémentaires pour une évaluation que peut faire une agence immobilière.
Mais j'imagine que ce sera finalement la meilleure solution pour sortir de cette situation. Merci pour votre aide!