



Vente de bien immobilier à un seul héritier

Par **Pierre Kemmel**, le **04/11/2007 à 14:59**

Bonjour,
Alors qu'ils ont 4 enfants, mes beaux parents souhaitent nous vendre leur ferme (sans les terres) à un prix correspondant au montant des travaux de la réfection de la toiture qu'ils ont effectuée l'an passé (soit 30 000 €).
Aucune estimation du bien n'a été faite par un professionnel.
Est-ce légal et possible, dans quelles mesures?
Quels seraient les recours des 3 autres héritiers?
Merci d'avance,
bien cordialement.
Pierre Kemmel

Par **Upsilon**, le **04/11/2007 à 16:32**

Bonjour Monsieur !
Cette situation est très délicate, puisqu'il existe d'autres héritiers. La vente à un prix bien inférieur pose plusieurs gros problèmes dans votre cas :
1° Le problème des autres héritiers :
En vendant ce bien à un prix aussi bas, le vendeur risque fortement de lésier ses autres héritiers...
Pour résoudre ce problème, soit il faudra l'accord de tous les co-héritiers (qui devront renoncer à leur action en réduction sur ce bien), soit il faut faire évaluer le bien...
Ou bien, il est possible d'effectuer une donation partage sur le bien, et ce, de 2 manières différentes.
Soit le bien est évalué, puis le donateur donne la maison à un enfant, et d'autres biens aux 3 autres représentant pour chacun une somme égale à la maison.
Soit le bien est évalué, la maison est donnée dans son ensemble à 1 héritier, qui donne ensuite en valeur 1/4 de la maison à chaque autre héritier (une soulte).
2° Le problème fiscal :
Sur le plan fiscal, vous pouvez risquer un redressement fiscal. Le fisc prendra alors la valeur VENALE du bien (et non la valeur déclarée), puis imposera son taux normal sur cette valeur et non sur la déclarée.
La vente envisagée est donc possible, mais je ne pense pas qu'elle puisse se faire dans les conditions voulues, sauf si TOUS les co-héritiers sont d'accord pour renoncer à leur action en réduction.
Cordialement,
Upsilon.