



Surestimation appartement dans le cadre d'une succession

Par **Mikey**, le **25/08/2024** à **21:27**

Bonjour,

Dans le cadre d'une succession dont je suis le légataire universel, ma tante m'a légué différents appartements (3). Avec un taux de droit de mutation 55% j'ai dû en vendre 2 pour régler la dite succession.

Pour le 1er il n'y a pas eu de souci étant donné que la déclaration de succession (DS) n'avait pas été envoyée à la DGFIP, le notaire a indiqué, avant de l'envoyer, le montant de la vente.

Pour le second appartement, situé dans le 13ème de Paris en RDC, le notaire a estimé le prix suivant :

470 000 € pour l'appartement

5 000 € pour la cave

20 000 € pour le parking

Soit un total de 495 000 € pour les 3 lots.

Je lui avais pourtant fourni 2 estimations d'agences immobilières qui estimaient le bien entre 440 000 € et 470 000 € (dont cave et parking), mais le notaire a estimé que le prix était trop bas.

L'appartement, la cave et le parking ont été vendus à 450 000 €

Je souhaite évidemment essayer de récupérer le trop perçu, j'avais cru comprendre que c'était à moi d'apporter la preuve que l'appartement a été surestimé, et que la preuve était libre.

Cependant, après avoir contacté la DGFIP, ils m'indiquent que je dois leur fournir :

dans le même arrondissement que le bien à évaluer;
dans un quartier de standing similaire donc dans un périmètre proche;
d'une surface similaire (variation à la hausse ou à la baisse d'une dizaine de m²);
d'étages proche (tolérance d'un étage inférieur ou supérieur);

l'année précédent le décès (soit 2021).

Pour un RDC c'est très difficile (j'ai vérifié sur DVF et il n'y a quasiment rien), je pensais que les estimations allaient suffir, mais à priori non....

Bref, j'hésite à me lancer dans l'aventure... qu'en pensez-vous ?

Je vous remercie.

Par **Marck.ESP**, le **25/08/2024 à 23:25**

Bienvenue

Si vous ne trouvez pas de référence vous même, il faudrait vous résoudre à solliciter les services d'un expert agréé auprès des tribunaux...Ou renoncer à vous "lancer dans l'aventure".

(J'aime également utiliser les données Etalab, mais les dernières données datent de décembre et les prix ont un peu reculé).

Par **Mikey**, le **25/08/2024 à 23:55**

Merci pour votre retour !

Le pire, c'est que sur DVF, il y a le même appartement 53m² en RDC dans la même copro vendu au prix de celui que je viens de vendre. Le souci, c'est qu'il a été vendu en 2019 et que la DGFIP veut des ventes de 2021....

Ou alors des appartements situés sur une copro situé 50m, qui font partie du même lot de construction, mais en étage vendu 535 000 €

Les agents immobiliers m'indiquaient qu'il fallait, grosso modo, enlever 20% pour un RDC du prix par rapport à un appartement en étage. On retombe toujours plus ou moins dans la fourchette de vente...

Comment solliciter un expert ?

Merci à vous !

Par **Marck.ESP**, le **26/08/2024 à 18:15**

Pour trouver un expert agréé, vous trouverez par le net.

Par **Mikey**, le **26/08/2024** à **20:33**

Entendu, merci à vous pour vos retours !

Par **Rambotte**, le **27/08/2024** à **13:00**

Bonjour.

Sans ça, c'était **votre** déclaration de succession, pas celle du notaire. Vous étiez le seul responsable de cette déclaration devant l'administration fiscale, et le notaire ne pouvait vous ordonner une valeur plutôt qu'une autre.

Le rôle du notaire était de vous donner des conseils, auxquels vous pouviez passer outre. Au pire, le notaire pouvait vous faire signer une reconnaissance de conseils donnés, pour lui éviter que vous vous retourniez contre lui pour défaut de conseil, en cas de redressement fiscal pour valorisation insuffisante.

Par **Mikey**, le **27/08/2024** à **13:46**

Bonjour,

Je lui ai indiqué par mail que le prix inscrit dans la DS me paraissait élevé par rapport aux 2 estimations que je lui avais fournies.

J'ai souhaité son avis.

Le notaire m'a informé que la DGFIP pouvait estimer que le prix était volontairement bas pour échapper au 55% en préférant payer de la plus-value (30% de mémoire) et que je risquais des pénalités...

Par ailleurs, dans ses conseils, il ne m'a pas indiqué qu'il était possible de faire une DS rectificative "à la hausse", en cas de vente plus élevée que celle déclarée, pour justement payer les droits de mutation à 55% dicit la DGFIP... Solution que j'aurais choisie bien évidemment si je l'avais su.

Par **Rambotte**, le **27/08/2024** à **16:42**

470000 n'avait rien de trop bas. Il n'y a pas de valeur officielle des biens. Si vous prenez la valeur haute des estimations par agences, il ne devrait pas y avoir de problème.

Après, il est vrai que si vous êtes à la valeur basse des valeurs acceptables par le fisc pour la déclaration de succession, cela va augmenter vos taxes sur la plus-value, puisque cela

augmentera la plus-value.

[quote]

en préférant payer de la plus-value

[/quote]

Attention au vocabulaire : on ne paye pas la plus-value, on la réalise, lors d'une vente. Et alors on paye un impôt sur cette plus-value réalisée.

Par **Marck.ESP**, le **27/08/2024 à 16:47**

Pour Etalab, les données notariales seront mise à jour au 30 juin (ts les 6 mois), le mois prochain.

Par **Mikey**, le **27/08/2024 à 17:13**

Merci Rambotte pour votre retour.

En fait j'ai déjà payé les droits de mutation bien avant la vente sur une base de 495 000 € déclarée sur la DS. L'appartement a été assez long à vendre (RDC, rue bruyante travaux etc.)

L'appartement a été vendu 450 000 € je ne pense pas qu'il y aura de l'impôt sur la PV.

Je souhaite juste essayer de récupérer le "tout petit" trop perçu sur les 55 % des 1 300 000 € des droits de mutation dont j'ai dû m'acquitter, du moins sur les 45 000 € déclaré en trop par rapport à l'estimation.

Je pensais que la preuve était libre, mais quand je lis ce que la DGFIP me demande, la preuve n'est pas si libre que ça finalement.

Je pense que je devrais prendre rendez-vous avec un contrôleur pour exposer le problème.