

Image not found or type unknown



## Calcul plus value avec rachat de soulte et revente

Par **clacla66778899**, le **08/02/2025 à 15:33**

Bonjour,

Mon pere et sa soeur on hérité de la résidence principale de mes grands parents il y a deux ans.

la valeur du bien dans la succession a été estimé à 60 000 euros

mon pere a racheté la part de sa soeur soit 30 000 euros et a effectué des travaux a hauteur de 17 000 euros juste avant le décès.

aujourd'hui il souhaite la revendre

il ne s'agit que d'une résidence secondaire,

peut il déduire le montant de la soulte et des travaux effectués pour avoir a payé moins de plus value ?

merci de vos réponses

BON WEEKEND

Par **Rambotte**, le **08/02/2025 à 16:24**

Bonjour.

Le bien a été acquis en deux moitié, l'une par succession, et l'autre par achat (partage avec

soulte).

Une moitié a une valeur d'acquisition et un prix de vente, l'autre a un prix d'acquisition, et un prix de vente.

D'ailleurs votre père a acquis une première fraction de sa moitié lors de la première succession, et le complément lors de la seconde succession. Sur sa moitié à lui, il y a même donc deux calculs avec des durées de détentions différentes.

Par **clacla66778899**, le **08/02/2025 à 16:38**

Merci de votre retour,

donc si je comprends bien pour le calcul de la plus value lors de la revente, il y a plusieurs calculs a effectuer?

- de part les deux successions
- parce qu'il acquis 30 000 euros par voie successorale
- parce qu'il a acquis 30 000 par rachat de soulte

prenons l'exemple de si il revent pour 100 000 euros

en sachant qu'il en a eu pôtur une enveloppe travaux de 20 000 après rachat de soulte car il a tout refait

quel calcul est donc a faire?merci d'avance :)

Par **Rambotte**, le **09/02/2025 à 09:34**

Si le bien fut commun au couple, il y a eu la valeur au jour de la première succession, et la valeur au jour de la seconde succession.

Si le conjoint survivant n'a pas reçu de propriété dans la première succession, votre père a acquis un premier quart du bien par voie successorale avec la valeur lors de cette première succession.

Puis il a acquis un second quart par voie successorale avec la valeur lors de la seconde

succession.

Puis enfin, il a acquis la moitié par voie de partage (rachat de part) avec la valeur définie dans le partage.

Ceci donne 3 valeurs d'acquisition brutes pour les 3 fractions acquises successivement.

Ensuite, divers frais sont déductibles pour obtenir des valeurs d'acquisition nettes de ces fractions.

Pour la valeur de cession brute, elle est unique. Il y a des frais déductibles pour avoir une valeur de cession nette. Cette valeur globale devant être fractionnée 25/25/50 pour les calculs de plus-value pour chaque fraction acquise au fil du temps.

On calcule donc une plus-value nette pour chaque fraction, à laquelle on applique un abattement par années de détention, pour obtenir la plus-value taxable sur chaque fraction. La plus-value taxable totale est la somme.

Dans les grandes lignes.

Par **clacla66778899**, le **09/02/2025 à 15:06**

Merci beaucoup pour votre aide !!

Et concernant les frais déductibles , il a les frais liés à l'achat de la soulte pour cette fraction la il y aussi les travaux effectués,

les frais de successions

c'est bien ça ?

Par **clacla66778899**, le **09/02/2025 à 15:23**

l'exonération de plus value sur les petites cessions qui n'exèdent pas 15 000 euros, est aussi applicable lorsqu'il s'agit d'une transmission successorale ?

Par **Rambotte**, le **09/02/2025 à 16:07**

Les règles sont décrites dans divers BOI, dont celui "chapeau" :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6214-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20120912>

Ce BOI donne accès :

- au BOI concernant le prix (ou la valeur) d'acquisition (avec la description des frais qu'on peut ajouter) : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6215-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20120912> (deux sous-BOI)

- au BOI concernant le prix de cession (avec la description des frais qu'on peut déduire) : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/263-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-10-20160302>

Dans ce dernier BOI, il est décrit en exemple le cas d'une vente ultérieure à un partage.

Mais normalement, c'est le notaire qui fait tous ces calculs, lors de la vente.