



Plus-value immobilière sur vente maison secondaire

Par **zack3fr**, le **28/10/2013** à **10:52**

Bonjour,

Mon père a fait construire une maison en 1990. En 1991 il est décédé et j'en ai hérité ainsi que ma mère et ma soeur.

En 2008, ma mère nous a fait (ma soeur et moi) une donation concernant cette maison. Aujourd'hui nous souhaitons vendre cette maison.

Le notaire vient de me faire parvenir les imprimés sur les plus-value immobilières et le calcul de la plus-value intervient depuis la construction de la maison et non depuis la donation ce qui augmente significativement la facture.

N'y connaissant pas grand chose sur le sujet, pourriez-vous me confirmer que le notaire applique bien les textes ?

Merci de votre contribution

Par **JuLx64**, le **28/10/2013** à **11:36**

Non il ne l'applique pas bien, ce qui est très étonnant pour un notaire dont le calcul d'une plus-value constitue pourtant la base du métier.

La plus-value se calcule par rapport au prix d'acquisition, donc dans votre en effectuant la moyenne pondérée de la valeur des parts que vous avez acquises lors de la succession, et ensuite lors de la donation. En pratiquant à chaque fois l'abattement pour durée de détention.

Par **zack3fr**, le **28/10/2013** à **11:44**

Merci de ces précisions mais je me suis mal exprimé. En fait il me calcule les PV effectivement en 2 parties :

- pour la 1ère à partir du décès de mon père sur la base du bien estimé à l'époque (20 009 € en 1991) qui représente le plus gros montant (en détail 3/8 du prix de vente actuel - valeur du bien estimé en 1991)
- la 2ème suite à la donation.

Je pensais être seulement redevable à partir de la donation (pas tout à fait le même montant).

Merci encore

Par **JuLx64**, le **28/10/2013** à **11:48**

Dans ce cas le calcul est correct. Il faut par contre augmenter le prix de la part reçue lors de la succession par le taux moyen des droits de succession éventuellement payés. Idem pour la donation, si vous avez payé des droits.

Mais depuis 1991 il y a tout de même un fort abattement pour durée de détention.

Par **zack3fr**, le **28/10/2013** à **11:55**

Oui en fait, la PV que je dois payer porte uniquement sur les prélèvements sociaux.

Pour la donation, il y a eu effectivement pour près de 8000 € de droits. Mais je n'ai pas bien compris où il fallait les intégrer et comment ?

Par **JuLx64**, le **28/10/2013** à **13:36**

Si c'est bien vous qui avez payé ces droits, et non le donateur, il faut les ajouter à la valeur du bien déclarée lors de la donation, puisqu'ils en augmentent le prix d'acquisition.

Vous pouvez aussi l'augmenter du coût des travaux, soit pour leur valeur réelle si vous en avez effectué, soit pour une valeur forfaitaire de 15% du prix d'acquisition (si l'acquisition date de plus de 5 ans, mais comme vous mentionnez 2008 pour la dernière je suppose que c'est le cas).