



Obligation de vendre pour payer frais de succession ?

Par **pfqe_old**, le 17/11/2013 à 01:18

Bonjour,

Mes frais de succession sont si importants qu'ils risquent de me contraindre à vendre l'appartement dans lequel j'habite depuis près de 30 ans.

Un juriste m'a conseillé de tout faire pour ne pas vendre et louer ce bien afin de pouvoir payer les frais à terme. Il a ajouté qu'il y avait des moyens comme créer une sci (avec ma soeur, en indivision), demander un prêt pour racheter l'appartement au nom de la sci et bénéficier ainsi de liquidités pour faire face aux dettes. Ou encore de vendre l'appartement sous condition de rachat au bout de 5ans, etc....

A vrai dire je n'ai pas bien compris et je me demande si ces solutions seraient viables, ou s'il y en a d'autres qui nous permettraient de garder la propriété de l'appartement.

Qu'en pensez-vous ?

Merci de votre attention.

Par **aguesseau**, le 17/11/2013 à 09:22

bjr,

si les frais de succession sont importants c'est que la succession est très importante et ne comportent que des biens immobiliers.

il est possible de demander au trésor public un délai de paiement dans l'attente de la vente d'un des biens reçus.

généralement c'est accordé mais avec des intérêts à payer.

cdt

Par **jibi7**, le 17/11/2013 à 09:48

Il y avait semble t il des dégrèvements prévus pour la personne dont le bien est la résidence principale. (de l'ordre de 20%)mais peut être cela est il supprimé ?

Par ailleurs, l'évaluation du bien lui même (qui sert à la taxation) est parfois à discuter, notamment pour les biens possédés depuis longtemps. Dans certains quartiers qui ont changé de statut de par la frénésie immobilière se baser sur la valeur vénale actuelle conduit souvent a des situations aberrantes.

(j'ai vu une bicoque de ville achetée 30 000€ dans les années 80 revendue sans peine 6 ou 7 fois plus 15 ans après , les travaux n'expliquant pas tout).

Dans certaines successions, c'est l'indice du coût à la construction qui est retenu pour le partage etc les prix de ventes surtout potentielles sont très fluctuantes.

L'administration prend en compte les dernières ventes du secteur (fichier préval) mais prendra en compte sur expertises, devis etc..à la fois des frais engagés mais aussi ceux restant à engager (taux de vétuste)..n'hésitez pas à aller voir sur place et comparer concrètement les biens pris en compte, un expert judiciaire, un notaire n'aura pas nécessairement la même approche qu'un agent immobilier vu leurs intérêts divergents .

Aller voir le contrôleur fiscal pour conseil sans attendre les redressements est aussi une bonne solution.

bjr cdt bjr cdt [smile17][smile17][smile17]

Par **pfqe_old**, le 17/11/2013 à 11:03

Merci pour vos réponses.

La montée des prix de l'immobilier conduisent en effet à des taxes aberrantes, bien plus élevées que le prix d'achat des biens; ce qui je trouve un vrai scandale.

Ceci dit, ma question est de savoir s'il y a possibilité comme j'y faisais allusion dans mon 1er message de vendre en gardant la garantie de pouvoir racheter d'ici quelques années, ou via une sci de pouvoir nous racheter le bien, en demandant un prêt?

Y-a-t-il d'autres finesses nous permettant d'éviter la vente, et de pouvoir payer nos taxes de succession sur 8 ans ? Merci de votre attention.

Par **Lag0**, le 17/11/2013 à 11:10

[citation]j'ai vu une bicoque de ville achetée 30 000€ dans les années 80[/citation]

Bonjour,

Je ne me souviens pas que l'euro était en vigueur dans les années 80...

Par **jibi7**, le 17/11/2013 à 11:20

en effet pas d'euros mais l'équivalent 200 000F sources de tellement d'erreurs et confusions actuellement qu'il vaut mieux actualiser les chiffres !

pour pfque..je n'arrive pas a comprendre votre interet de vendre et racheter avec les frais liés + les risques de taxations sur des ventes qualifiées de "bidons"..

la conservation en indivision via sci est

sans doute possible mais a vous de voir si votre statut de resident principal vous est conservé..