Plus-value immobilière : bien reçu par donation ou succession

Publié le 13/10/2015



Lorsqu'un bien est revendu, son propriétaire est en principe assujetti à l'impôt sur la plus-value. Celle-ci se calcule sur la différence entre le prix d'acquisition du bien et son prix de cession. Certains frais peuvent être ajoutés au prix de départ...

Lorsqu'un bien est revendu, son propriétaire est en principe assujetti à l'impôt sur la plus-value immobilière. Celle-ci se calcule sur la différence entre le prix d'acquisition du bien et son prix de cession.

Comment cela se passe-t-il quand le bien vendu a été reçu par donation ou par succession ?

Détermination de la valeur de départ du bien immobilier

Lorsque vous vendez un bien immobilier que vous avez acheté, la plus-value taxable se détermine en fonction du prix de cette acquisition.

Lorsque vous vendez un bien immobilier que vous avez reçu par donation ou succession, il n'y a pas eu de prix au sens strict mais une déclaration, par les parties, de la valeur vénale qu'avait le bien à la date de la donation ou du décès. C'est cette valeur qui sert de base au calcul de la plus-value au moment de la vente.

Fiscalement, la détermination de la valeur d'un bien immobilier inclus dans une donation ou une succession est donc essentielle.

Ainsi, surestimer cette valeur peut engendrer des droits de succession (ou de donation) élevés.

La sous-estimer génèrera une plus-value taxable importante au moment de la vente.

Les frais d'acquisition ajoutés à la valeur de départ

Le mode de calcul de la plus-value immobilière est aussi légèrement différent selon que vous avez acquis le bien, ou que vous en avez hérité ou que vous l'avez reçu par donation : les frais d'acquisition font en principe l'objet d'un forfait, les frais de donation ou de succession sont pris en

compte pour leur montant réel et justifié.

Le notaire à qui sera confiée la succession ou la donation pourra vous aider à déterminer la valeur vénale des biens immobiliers en faisant éventuellement appel au service d’expertise de la Chambre des Notaires.

(C) Photo : Fotolia