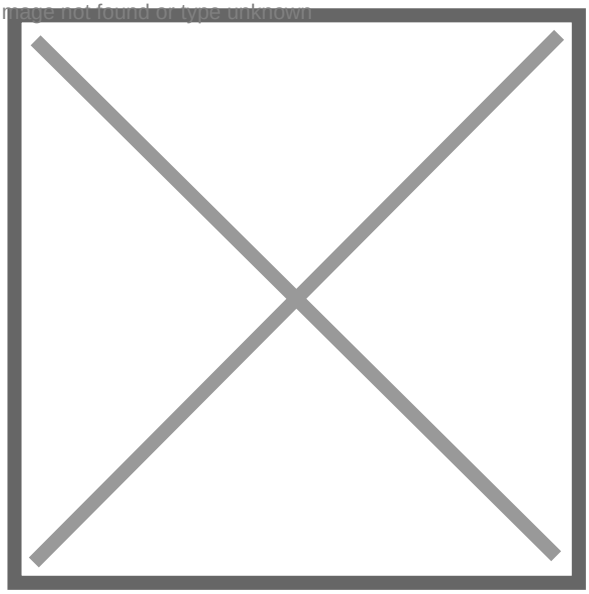
Image not found or type unknown



# Achat immo. à un parent payé sous sa valeur vénal

Par **chaps**, le **26/09/2010** à **17:35**

Bonjour, J'ai acheté 2biens immo. à ma mère qui est veuve, le 1er il y a 1oans et le 2e il y a 2ans. Ces deux maisons m'ont été cédées à des prix plus que compétitifs (2e bien vendu 15.oooe et valeur vénale de 6O.oooe selon agence immo.). Une amie vient de m'avertir que je risque à la fois un redressement des impôts pour avoir payé ce bien en dessous de sa valeur et ensuite comme nous sommes 5 frères et sœurs, cela risque de poser un problème de succession à la mort de ma mère..?? Es ce bien un problème ? Par ces ventes ma mère a t'elle "lésée" involontairement mes frères et sœurs?le notaire aurait il dû nous en avertir ? que risquons nous et y a t'il prescription après trois ans? Merci par avance de vos réponses.

Par **mimi493**, le **26/09/2010** à **19:22**

Pour les impots, au niveau de la vente, il y aura prescription fiscale mais pas pour la succession où il y a donation déguisée et vos frères et soeurs seront fondés à faire entrer dans la succession, la différence entre le prix d'achat et le prix réel, au titre d'une donation que vous aurez reçu.

Par **chaps**, le **26/09/2010** à **21:22**

Merci de cette réponse; le notaire n'a donc pas vraiment joué son rôle de conseil alors en "s'inquiétant " d'un prix bas?? Quand il y aura succession le notaire qui en sera en charge

risque de de pas s'en apercevoir ? dans le cas inverse sur quoi sera basé la valeur vénale de l'époque sachant qu'il y aura eu des travaux par la suite...??? un de mes frères et sœurs( ou Tous?) peut donc me demander réparations se sentant injustement "lésé" ou "désavantagé" ????? merci

Par **chaps**, le **26/09/2010** à **21:59**

Merci de cette réponse; le notaire n'a donc pas vraiment joué son rôle de conseil alors en "s'inquiétant " d'un prix bas?? Quand il y aura succession le notaire qui en sera en charge risque de de pas s'en apercevoir ? dans le cas inverse sur quoi sera basé la valeur vénale de l'époque sachant qu'il y aura eu des travaux par la suite...??? un de mes frères et sœurs( ou Tous?) peut donc me demander réparations se sentant injustement "lésé" ou "désavantagé" ????? merci

Par **mimi493**, le **26/09/2010** à **23:02**

Ce n'est pas le role du notaire de remettre en cause une intention évidente de libéralité entre parent et enfant.
Vous ne pouviez pas ignorer que vous achetiez largement en dessous du prix quand même, que le reste c'était cadeau et que votre fratrie n'avait rien eu.

Lors de la succession ça sera soit la somme d'argent qui sera pris comme une donation, soit une donation d'une partie de la maison (par ex, pour le second bien, votre mère vous a donné 75% de la maison et donc on prendra la valeur de 75% de la maison au moment du décès de votre mère, moins, éventuellement, les travaux effectués)

Par **chaps**, le **27/09/2010** à **13:16**

Merci Mimi493 pour les infos, effectivement je savais que le prix de vente était "cadeau" mais je n'avais pas pensé à une éventuelle succession qui poserait problème et lors de la dernière vente mes frères/sœurs n'ont rien trouvé à redire et que les impots peuvent trouver eux justement à redire .....

Par **mimi493**, le **27/09/2010** à **15:27**

Si votre fratrie n'y voit aucun inconvénient, on peut alors envisager un testament pour votre mère (vous donnant ce que vous avez déjà reçu en priorité sur la quotité disponible) et un pacte successoral sur ce qui entame la réserve héréditaire (ce qui attirera l'attention de votre fratrie sur l'injustice de la chose, mais ils peuvent aussi se plaindre lors de la succession même s'ils ne disent rien aujourd'hui)

Le testament de votre mère vous donnant la quotité disponible peut se faire sans que les

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

autres soient au courant (s'il n'y a pas de pacte successoral)

Par **toto**, le **27/09/2010** à **19:48**

responsabilité du notaire ?

je cite
"Le notaire devra en outre continuer à informer les parties des conséquences que pourront avoir, en tous domaines, leurs actes authentiques."

me voilà rassuré...

http://fr.wikipedia.org/wiki/Frais_de_notaire#Paiement_des_frais

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés