



Plus value sur bien immo en succession resident eu

Par **ggmarie**, le **08/08/2012** à **23:48**

Bonjour,

J'ai payé sur l'ordre du notaire 33% de plus-value sur une vente immobilière survenu en 07.2012, bien successoral suite au décès de ma grand-mère survenu en 01.2012, je suis considérée comme non résidente française pour activité professionnelle de plus de six mois, et pour toutes les autres conditions, donc officiellement résidente d'un autre pays européen depuis 06.2012.

J'ai un doute sur la validité de cette plus-value.

Dans l'espoir d'une réponse
Cordialement

Par **trichat**, le **09/08/2012** à **15:54**

Bonjour,

La fiscalité est, sinon ésotérique, du moins fort complexe.

Compte-tenu des informations que vous donnez, je pense que le notaire a partiellement raison.

En effet, vous ne semblez pas remplir toutes les conditions pour bénéficier d'une exonération de taxation sur les plus-values immobilières:

- le cédant doit avoir été domicilié en France pendant 2 ans à un moment quelconque avant la cession : a priori, condition remplie ;
- il doit avoir eu la libre disposition du bien depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la vente : vous ne remplissez pas cette condition, puisque vous avez hérité de ce bien après le décès de votre grand-mère (01/2012) ; ce seul élément entraîne l'imposition de la plus-value.

En revanche, le taux d'imposition pratiqué par le notaire semble erroné : votre qualité de contribuable résidente d'un autre Etat membre (je suppose que vous payez des impôts, en particulier des impôts sur le revenu, dans le pays de résidence). Alors le prélèvement sur les plus-values de cession de biens immobiliers est de 19 % et non de 33 %.

Il faut très rapidement adresser une lettre en recommandé avec demande d'avis de réception au notaire pour qu'il procède à la rectification de la déclaration qu'il a adressée aux services des finances publiques et qu'il vous rembourse le trop-perçu.

D'ailleurs, vous a-t-il remis le double (ou copie) de la déclaration n° 2048 IMM ou 2048M qu'il a adressée aux services des finances publiques.

A vous lire plus tard.

Cordialement.

Par **ggmarie**, le **09/08/2012 à 18:57**

Bonjour,

Merci pour votre réponse, ravie de vous trouver sur ce site, je comprends donc que je peux faire une demande de remboursement aux services fiscaux pour une application de la plus-values à 19%.

Je n'ai pas eu le double 2048IMM de la nouvelle imposition, je l'avais signé à 31% dont j'ai la copie, puis le notaire m'a envoyé un décompte pour la vente immobilière mais pas de nouveau document 2048IMM avec les 33%, pourtant ils ont bien été déduits du versement sur vente que j'ai reçu.

J'ai des fiches de salaires qui prouvent mon lieu de résidence, je vais donc envoyer une lettre recommandée au notaire. Pour simplifier les choses j'étais resté sur une correspondance avec l'office notarial depuis une adresse en France.

Cordialement