



## Impôt succession et hypothèque

Par **surfeuse**, le **18/01/2013** à **17:38**

Bonjour,

Ma soeur, divorcée et non remariée, décédée en 2011 m'a laissé un tiers de ses biens en tant légataire universel, les seuls héritiers réservataires étant ses deux fils, solidaires entre eux et pas très faciles. Le patrimoine est composé pour plus de la moitié par un bien immobilier que je n'ai jamais vu et le reste par des liquidités à partager. Compte-tenu de mon rang de soeur de la défunte et du patrimoine, mes droits de succession vont être élevés et le partage des liquidités ne me permettra pas de m'en acquitter en totalité. Donc, dans le cas où les héritiers souhaitent rester en indivision, je ne percevrai rien. Puis-je différer le paiement de l'impôt en le fractionnant afin de disposer d'un peu d'argent et demander au fisc de prendre comme garantie une hypothèque sur la part de l'immobilier me revenant mais sans l'accord des deux héritiers. Au cas où les deux fils héritiers ne vendraient pas le bien dans l'immédiat, que puis je faire pour sortir de cette indivision ? Que me conseillez-vous comme stratégie car ma situation est difficile et un revenu immédiat supplémentaire serait vraiment le bienvenu ?

Merci.

Sophie

Par **trichat**, le **21/01/2013** à **20:18**

Bonsoir,

Je suppose que vos neveux ont désigné un notaire pour procéder aux opérations de

liquidation et partage de la succession. Et que ce notaire a bien procédé à la déclaration fiscale de la succession (obligatoire dans les six mois du décès).

En conséquence, il a dû vous remettre un état précisant le montant des droits de succession que vous devez acquitter.

Votre soeur vous ayant institué légataire d'1/3 de ses biens (elle en avait parfaitement le droit, puisque ça correspond à la quotité disponible en présence de deux enfants), vous devenez propriétaire indivise avec vos deux neveux du bien immobilier.

Pour sortir de l'indivision, il y a trois solutions:

- une première qui consiste à revendre votre part à vos neveux; mais faut-il qu'ils acceptent, et s'ils acceptent, reste la question du prix de ce rachat;
- une seconde qui consiste à mettre le bien en vente, par l'intermédiaire d'une agence immobilière (la vente directe est possible, mais plus difficile); lorsque ce bien sera vendu, vous percevrez le tiers du prix de vente, net de commissions et de frais de notaire;
- une troisième de nature judiciaire (en application de l'article 815 du code civil, qui dispose que nul n'est tenu de rester dans une indivision), qui vous permettra d'obtenir du Tribunal de grande instance une ordonnance qui décidera la licitation du bien (vente aux enchères publiques), puis le partage. C'est une procédure qui nécessite la représentation par un avocat, qui a un coût et qui peut durer jusqu'à deux ans et plus.

Enfin, concernant les droits de succession, vous pouvez demander à l'administration des finances publiques, un paiement étalé des droits dus, avec paiement d'un intérêt. Le notaire doit vous expliquer la procédure.

Cordialement.