



Vente d une maison en indivision

Par **syfleur**, le **05/09/2010** à **17:24**

Bonjour,

La maison de mes parents -actuellement en indivision entre mon père, mes 3 frères et moi même puisque maman est décédée il y a 4 ans- va se vendre dans les prochains jours... du moins a-t-on une proposition de prix par l'intermédiaire de l'agence qui s'en occupe et allons-nous signer un compromis de vente mardi 07. J'ai plusieurs questions à ce sujet: ce compromis va-t-il donner lieu à un acompte et quel pourcentage?

qui de l'agent immobilier ou du notaire (des acquéreurs, je suppose?) va toucher un pourcentage sur la vente?

mon père envisageant de nous reverser aussitôt notre part du montant de la vente, dans quelle mesure peut-il le faire hors son notaire -sinon comment informer celui-ci?-?

du point de vue fiscal, cette somme d'argent devrait-elle donner lieu à des frais de succession pour chacun d'entre nous?

Merci de bien vouloir m'éclairer de vos lumières sur tous ces aspects et mes salutations cordiales.

Par **mimi493**, le **05/09/2010** à **17:35**

C'est une vente normale. Donc si vous avez pris un agent immobilier, il touchera sa commission comme prévu au contrat et le notaire fera payer ses émoluments et taxes. L'acompte se fera selon le compromis de vente. A l'acheteur et au vendeur de se mettre d'accord.

Votre père ne vous reversera rien. Le fruit de la vente sera versé au notaire, qui donnera sa part à chaque co-indivisaires selon sa quote-part.

Si votre père a l'usufruit sur les parts dont il n'a pas la pleine propriété, il peut soit renoncer à son usufruit soit le convertir en capital avant la vente

La somme que vous recevrez sera donc le fruit de la vente d'un bien vous appartenant donc sans avoir à le déclarer aux impôts comme revenus.

Par **syfleur**, le **05/09/2010 à 17:50**

Merci beaucoup pour votre réponse si rapide!
Je prends note, encore merci;

Par **toto**, le **05/09/2010 à 22:46**

bonsoir

Il n'y a pas de déclaration au titre des impôts sur le revenu, mais les droits sur les successions ont du être réglés dans l'année de l'ouverture de la succession de votre mère sur l'ensemble du patrimoine y compris 50% de cette maison.

Si l'estimation faite au moment de la succession s'écarte trop du prix de vente, il pourrait y avoir une déclaration de succession modificative à faire aux services fiscaux. Mais le dégrèvement étant d'un peu plus de 150 000 euros par enfant, il faudrait un gros patrimoine et un gros écart pour que cela soit votre cas.

Cordialement

Par **mimi493**, le **06/09/2010 à 01:48**

J'avais pensé à la déclaration modificative, mais le décès remonte à 4 ans, il n'y a pas prescription fiscale ?

Par **toto**, le **06/09/2010 à 06:46**

je ne sais pas