



## Promesse de vente, décès vendeur, plus-value sur héritier ?

Par **frenchie971**, le **03/03/2012** à **23:52**

Bonjour,

Mon père a signé une promesse de vente pour un local commercial le 9 décembre 2011 devant notaire, il est décédé le 6 février 2012. Le bien lui appartenait depuis plus de 30 ans, donc pas de plus-value. Je serai donc obligé de signer l'acte de vente dès règlement de la succession, mais serai-je assujéti à la taxation sur les plus-values? C'est une vente que je devrai subir, serai-je en plus pénalisé par le fisc ?

Merci de vos lumières.

Par **edith1034**, le **04/03/2012** à **09:01**

si vous faites le remploi des sommes pour vous acheter une maison d'habitation: non

pour tout savoir sur la vente immobilière, les règles fiscales sont en bas de page:

<http://www.fbis.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

Par **frenchie971**, le **04/03/2012** à **18:07**

La réalité, c'est qu'il s'agira d'une vente subie, arrachée à mon père, vieillard de 94 ans, juste avant son décès, à un prix "d'ami" (mais quand même un peu au dessus des 5/12 du prix,

donc impossible à contester).

En somme, je vais payer des droits de succession sur l'héritage, puis payer une plus-value sur un bien qui a été vendu suite à la promesse de vente du décédé, qui le possédait depuis 1963, donc qui ne payait pas de plus-value.

Je ne suis pas juriste, mais il y a là quelque chose de vicieux et d'illogique, si la loi est bien celle-ci.

Par **francis050350**, le **18/03/2012** à **16:39**

Bonjour,

Il y a 2 possibilités :

1<sup>è</sup>rement . vous ne contestez pas la promesse de vente , vous acceptez la succession et vous vendez le bien . Dans ce cas lors de la succession vous déclarez le bien pour la valeur de la vente à venir , vous payez éventuellement des droits de succession après abattement d'environ 160 000 e piour environ 20 % du prix )

Dans ce cas lors de la vente pas d'impot sur la plus value car prix de vente = prix d'acquisition

2<sup>è</sup>mement .Bien que l'action en rescision semble écartée , cela n'exclu pas la situation d'abus de faiblesse sur une personne agée et malade. Si vous avez suffisamment d'éléments pour démontrer les pressions subies , il n'y a pas à hésiter dans un tel cas le juge vous suivra sur le terrain de la spoliation surtout si le délai de la promesse de vente n'est pas fixé , ce qui est anormal ou est très éloigné dans le temps , ce qui l'est tout autant ;

Autre possibilité le bénéficiaire de la vente était un "ami" qui n'avait peut être pas l'intention de payer , cela serait donc si terme il y avait eu une donation déguisée .

Par **frenchie971**, le **20/03/2012** à **00:20**

Il y a du nouveau. L'attitude étrange du notaire a une explication. Les acheteurs sont un couple de restaurateurs, qui ont repris il y a deux ans un bail commercial. D'après la vox populi du patelin, le notaire a une liaison avec la restauratrice, le seul qui n'était pas au courant, c'est moi, car mon domicile principal est en Guadeloupe. Le minimum serait que je charge un autre notaire de la région d'examiner cette vente.

Par **francis050350**, le **20/03/2012** à **08:07**

Bonjour ,

Le bref délai entre la promesse et le décès et la situation de maladie éventuelle vous permettraient de demander l'annulation de la promesse pour lésion et vice du consentement . Changez de notaire si vous voulez , mais l'essentiel est pour vous de savoir si vous voulez ou non vendre à ce prix. Encore une fois vous n'aurez pas d'impot sur la plus avluesi le prix de vente est le même que celui déclaré en succession .