Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Plue value immobiliere

Par jacques34

Bonjour ,notre frere il y a longtemps a eu une donation de mes parents , c est ce qui lui à permis d acheter une petite maison de village aujourd hui cette maison dont il n habitait plus a été vendu 32000e il a payé au fisc une plus value d environ 4000esoit restant 28000e
Mes parents veulent savoir ci cette plue value est à leur charge ou à celle de notre frere pour le partage de l heritage entre les enfants faut t il qu il deduise 32000e de son heritage ou bien 28000e merci Bien Cordialement

---
Par AGeorges

Bonjour Jacques,

Une donation se fait par un acte devant notaire et peut préciser les conditions. La façon dont cela sera traité ensuite dépend de ces conditions.
Par exemple, s'il y avait un droit de retour, votre frère n'aurait pas eu le droit de vendre. Egalement, si votre 'part' estimée d'héritage avait été lésée, votre autorisation aurait été obligatoire. (Code Civil Articles 944 954+)

Ces aspects sont des notions virtuelles d'héritage. La maison appartient bien physiquement à votre frère et s'il n'y a pas de clause comme ci-dessus, il a le droit de la vendre, et la taxe à la plus-value ne concerne que lui.

Le plus tard possible, quand la question de l'héritage se posera, la valeur de cette maison ou directement l'argent qui a servi à l'acheter, au moment du calcul de succession, interviendra pour la valeur qu'elle aurait (à l'exception des travaux réalisés par votre frère pour la valoriser).
Une taxe à la plus-value liée à la vente n'est pas indiquée comme dépense acceptée.
La règle est de "reconstituer" (virtuellement) les biens tels qu'il auraient été s'il n'y avait pas eu de donation.
(Code Civil article 843+)
Après, le partage est fait selon les droits de chacun, et la part de votre frère est diminuée de ce qu'il a déjà touché.
Après, chacun devra s'acquitter des droits de succession selon la part reçue.

Vos parents ne sont pas concernés par la plus-value. Du tout.

Pour le partage de l'héritage, il faudra ajouter (et non déduire) la valeur virtuelle de cette donation AVANT de faire le partage. Une fois les parts calculées, celle de votre frère sera réduite de la même valeur (soit 32.000 ou plus).

Par ESP

Bonjour
Pour répondre à votre question sans diverger...

Mes parents veulent savoir ci cette plue value est à leur charge
Absolument pas, il ne font aucune +value

...ou à celle de notre frère
OUI bien entendu, mais il bénéficie de l'abattement ou de l'exonération lié à la durée.

... pour le partage de l héritage entre les enfants faut t il qu il deduise 32000e de son heritage ou bien 28000e merci Bien Cordialement
C'est la valeur actualisée (donc à la vente si les fonds n'ont pas été réinvestis dans un nouveau bien) qui sera déduite au titre de l'avance sur succession.