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

Plus value immo et donation partage

Par Emma95

Bonjour,

En 2015 mes parents ont fait une donation partage de leur appartement à moi et s?ur. L'appartement était estimé à 100000?. Ce qui faisait 50000? chacun. Voulant garder l'appartement, j'ai fait un prêt bancaire de 50000? pour racheter la part de ma soeur. Je souhaite le revendre en 2024 car j'ai un autre projet d'achat (investissement locatif), je suis par ailleurs déjà propriétaire de ma résidence principale. Quelle valeur dois je prendre en compte pour le calcul de la plus value ??

Merci de votre aide.

Par Rambotte

Bonjour.
Hors sujet, mais important à savoir.

Notez que ce ne fut pas une donation-partage, quand bien même l'acte notarié fut stipulé ainsi, tout simplement parce que la donation d'un bien en indivision ne réalise aucun partage. La jurisprudence existe à ce sujet.

Ce sont donc des donations simples, qui devront donc être réévaluées au décès pour le calcul de la réserve et les imputations, le cas échéant, et au partage pour le rapport des donations, le cas échéant (si donation en avance de part).

Alors que la donation-partage n'est pas rapportable (même en avance de part), et n'est pas réévaluée pour le calcul de la réserve (sauf cas particulier).

Il pourra donc y avoir des conséquences en cas de nouvelles donations, mais inégalitaires cette fois.

Si tout est égalitaire dans le futur, pas de souci, on peut faire comme si c'est une donation-partage.

Par Rambotte

Je viens de penser, ce n'est pas égalitaire du fait de votre projet.

Votre s?ur vend sa part, donc sa donation se transforme en un montant. Ce sera ce montant qui sera pris en compte dans les calculs, à moins qu'elle achète un bien (dont la dépréciation n'est pas inéluctable), auquel cas ce sera la valeur de ce bien (de la fraction du bien que le montant a permis d'acquérir).

De même, lorsque vous vendrez en 2024, votre donation sera transformée en la moitié du prix de vente, lequel sera subrogé dans une fraction d'un nouveau bien (locatif). Ce sera la valeur de ce bien locatif (la fraction acquise grâce à la donation) qui sera prise en compte dans les calculs.

Ceci sont les règles théoriques appliquées par le juge cas de conflit dans le partage des successions. Bien sûr, si l'entente est bonne, à l'amiable, vous faites les calculs que vous voulez, en particulier faire comme si c'était une vraie donation-partage.

Par Emma95

Merci pour vos réponses.

Quelques précisions complémentaires:
Il s'agit d'une donation partage sans aucune réserve. Ma soeur a souhaité que je récupère l'appartement. Lors de la

signature chez le notaire je lui ai versé les 50000?. Je suis donc pleinement propriétaire de l'appartement.

Ma question est: dans le calcul de la plus value, il me demande le prix d'acquisition de l'appartement, je mets 100000? (la valeur estimée au moment de la signature) ou alors je mets 50000? (prix que j'ai payé à ma soeur pour racheter sa part)?

Cdt,

Par Rambotte

Ah, mais vous n'aviez pas écrit cela ! Relisez.

Vous aviez écrit que vos parents vous avaient fait donation de l'appartement à toutes les deux (acte de donation, qualifié de partage, entre vos parents et les deux enfants).
Puis qu'après, vous aviez racheté sa part à votre s?ur (nouvel acte de partage entre les deux enfants seulement, appelé vente à titre de licitation).
Dans ce contexte, votre s?ur aurait été propriétaire d'une moitié du bien pendant un laps de temps, puis vous aurait vendu sa part.

Je confirme ici que cette description initiale n'est pas une donation-partage, peu importe que l'acte l'affirme.

C'est très différent du fait que vos parents vous fassent donation à vous seule de l'appartement, charge à vous de payer une soulte à votre s?ur (un seul acte qui alors est bien de donation-partage, puisqu'il n'y a pas indivision sur le bien). Vous n'avez jamais racheté sa part à votre s?ur, qui n'a jamais eu de part dans le bien. Son lot dans le partage est une soulte payée par vous.

Laquelle des deux descriptions est la bonne ?

Bon, c'est vrai que c'est en marge de votre question sur la plus-value, mais c'est bien d'alerter sur les fausses donations-partages, ce que laissait entrevoir votre description initiale.

Par Emma95

oulala vous utilisez des termes bien compliqués pour moi... mais effectivement, j'ai bien entendu le mot "soulte" que je devais verserà ma soeur. Vous avez raison. Autant pour moi

---
Par Rambotte

Donc c'est bien une donation-partage, mais vous n'avez jamais racheté sa part à votre s?ur.
Votre lot dans le partage, c'est le bien entier à charge de payer une soulte.
Le lot de votre s?ur dans le partage, c'est la soulte.

Pour la plus-value, cela veut dire qu'il n'y a qu'une seule date d'acquisition du bien entier, celle de la donation-partage, et pour la valeur du bien mentionnée à l'acte.

Si vous vendez le bien, il n'y a qu'une plus-value, il n'y a pas de calcul par moitiés, car une unique durée de détention. A mon avis.

Par Hibou Joli

Bjr,

Pour le calcul de la plus-value le prix de revient (votre cout) est bien de 100 000? ainsi que figurant dans l'acte. La soulte de 50 000 à votre soeur équivaut au rachat de sa part.

C'est le notaire qui est obligatoirement en charge de la déclaration de plus-value et le paiement des impôts y afférents le cas échéant.