



Plus value et dons manuel

Par Jaisalmer

Bonjour,

Mes parents sont décédés, lors du rendez-vous chez le notaire j'ai dévoilé des dons manuels qui ont été fait à ma soeur (photocopies chèques + relevés de comptes) car bien sûr elle m'en avait caché l'existence. Ces sommes ont servi à acheter un appartement et y faire des travaux.

Le notaire m'a parlé de plus value.

Est ce que quelqu'un sait comment est calculé la plus value.

Merci de votre temps.

Par Isadore

Bonjour,

La plus-value est l'augmentation du prix d'un bien dans le temps.

Vous ne précisez pas dans quel cadre cette plus-value doit être calculée.

Si votre soeur a utilisé de l'argent donné par vos parents pour acheter un bien, elle doit rapporter la valeur de ce bien à la donation. Mais on ne tiendra pas compte de la plus-value apportée par des travaux que votre s?ur aurait effectué.

Par exemple mettons que votre soeur ait acheté un bien délabré 100 000 euros. Le bien valait au moment du décès 200 000 euros suite aux travaux réalisés par votre soeur. Il faudrait estimer la valeur fictive du bien au moment du décès dans son état d'origine. Si au moment du décès du parent donateur le bien délabré aurait valu 120 000 euros, votre soeur sera considérée comme ayant reçu une donation de 120 000 euros.

Par Jaisalmer

Même si une partie de l'argent à servi pour les travaux ?

Par LaChaumerande

Bonjour

Même si une partie de l'argent a servi pour les travaux ?

Oui.

Je vais reprendre pour plus de clarté l'exemple d'Isadore.

Votre s?ur a acheté avec ce don manuel un bien 100 000 euros. Toujours avec ce don elle a effectué des travaux pour 20 000 euros = 120 000 euros qui seront pris en compte dans le rapport de donation.

Mais si elle a effectué des travaux de rénovation / amélioration avec des fonds propres cela viendra en déduction.

Si elle était mariée au moment du don manuel et de l'achat du bien, son mari a peut-être payé des travaux qui viendront également en déduction de la valeur rapportée.

D'autre part et surtout, si le don manuel a été consenti par vos 2 parents, il conviendra de ne considérer que la moitié.

Rien que de très simple... Et c'est à votre s?ur d'effectuer tous les calculs, avec l'aide du notaire.

D'ailleurs, j'aurais plutôt parlé de rapport de donation plutôt que de plus-value.

Par Isadore

Je me permets de corriger un peu. Voici ce que dit la loi :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432904]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432904[/url]

Si le bien a été aliéné avant le partage, on tient compte de la valeur qu'il avait à l'époque de l'aliénation. Si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, on tient compte de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation du nouveau bien était, en raison de sa nature, inéluctable au jour de son acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation.

On ne prend en compte que l'état du bien à l'époque de l'acquisition. Il n'y a que dans le cas où la somme aurait servi à acquérir un bien qu'on prend en compte la valeur du bien. Pour les cas où la somme a été employée à un autre usage on tient compte uniquement de ladite somme :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433441]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433441[/url]

Pour reprendre l'exemple : la soeur a reçu en argent 150 000 euros. Elle achète donc le bien 100 000 euros, délabré. Le bien délabré aurait donc valu 120 000 euros à l'époque du partage.

Elle se sert des 50 000 euros restant pour faire des travaux sur son bien.

La sœur devra rapporter : 120 000 + 50 000 euros.

On ne prendra donc pas en compte la plus-value apportée par des travaux, peu importe que votre sœur ait utilisé des fonds donnés par vos parents.

Par LaChaumerande

Si le bien a été aliéné avant le partage, on tient compte de la valeur qu'il avait à l'époque de l'aliénation. Si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, on tient compte de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation du nouveau bien était, en raison de sa nature, inéluctable au jour de son acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation.

C'est vous qui avez raison, ma mémoire m'a trompée.

J'ai dû subir un rapport de donation au décès de mon père et j'ai pris comme base le montant de la vente quelques années après la donation, mais en modulant parce que j'y avais fait des travaux.

Par Rambotte

Bonjour.

Je ne vois pas de contradiction, mais en fait c'est le processus de "modulation" qu'il faut préciser.

Et donc ce processus théorique de modulation consiste à faire la part des choses entre la valeur de revente du bien réel (avec les travaux) et celle qu'on aurait eue en vendant un bien fictif sans les travaux.

Notons aussi que ce n'est pas la valeur du bien qu'on rapporte, mais la valeur de la fraction du bien qui a pu être acquis grâce à la donation. Car dans une acquisition, on peut aussi apporter de l'argent personnel.