



Succession valeur de rapport

Par Denteco

Bonjour, après le décès de mon père en 2010, le jour de la signature de la déclaration de succession, le notaire de mon frère a demandé quel était le prix de ma maison. J' ai répondu et j'ai signé à l' insu de mon plein gré, sans avoir aucune connaissance des valeurs de rapport sur les donations simples, le paragraphe suivant:" suite à la donation simple de 220000 francs, cette somme a été employée dans l' acquisition de biens divers d' une valeur de 200000 euros. Il a été stipulé dans l' acte de donation que le rapport aurait lieu conformément aux dispositions du code civil , par conséquent cette somme sera retenue au jour du décès de ma mère. Cette affirmation est fautive car j' ai utilisé les 200000 francs pour rembourser le prêt qui courrait déjà sur ma maison acquise 2 ans plus tôt et ce montant correspond à 26% du prix total: J' ai l'acte d'achat,les tableaux d' amortissement avant et après remboursement, le projet initial de mon notaire sans valeur de rapport.. Le rapport devrait être de 52000 euros. La valeur de ma maison n' a pas été estimée selon son état initial (toit refait, factures nombreuses...) Est ce que la déclaration de succession largement abusive signée sans consentement éclairé est incontournable ou est ce qu' elle est possiblement modifiable(commission notariale ou démarche juridique)compte tenu des actes notariés, bancaires et comptables en ma possession. En vous remerciant de votre réponse qui m' aidera à sortir de cette nasse Cordialement Denteco

Par Isadore

Bonjour,

Depuis 2010 il y a prescription en ce qui concerne la déclaration de succession. A moins que vous n'ayez été placé sous tutelle entre temps, il n'est plus possible de modifier la déclaration de succession. De toute façon cela n'aurait guère d'intérêt puisque la prescription est acquise pour le volet fiscal, que ce soit pour payer ou vous faire rembourser les droits de succession. Et comme la déclaration de succession est un document fiscal, elle n'a désormais plus un grand intérêt.

Avez-vous procédé au partage des biens composant la succession de votre père ? Ce qui importe pour vous c'est le partage, pas la fiscalité successorale.

Par Rambotte

La question ne relève pas de l'immobilier. Le forum aurait dû être famille/succession.

La valeur au décès indiquée dans la déclaration de succession n'a aucun usage autre que fiscal. Elle ne sert à rien pour les opérations de partage.

Le rapport se fait au moment des opérations de partage, et se valorise à l'époque du partage, pas à l'époque du décès. Il faut valoriser la valeur actuelle de la fraction du bien que vous avez pu "acquérir" grâce à la donation, le bien étant supposé dans son état au jour de l'acquisition (du remboursement).

J'ai mis "acquérir" entre guillemets parce qu'il faut évaluer à quelle fraction du bien correspond le capital remboursé grâce à la donation. Vous semblez avoir fait le calcul et trouvé 26%.

Notez qu'il faut rajouter au nominal les 20000F (3050?) qui n'ont pas servi à rembourser le prêt (220000F donnés, 200000F servant à rembourser).

Je n'ai pas compris où était exactement la nasse. Que vous demande-t-on de rapporter ? Si on convertit directement les 220000F ou les 200000F, on trouve 33540? ou 30490? (selon le texte "par conséquent cette somme sera retenue au jour du décès de ma mère").

Par Denteco

Bonjour monsieur RAMBOTTE, je vous remercie de la précision de votre réponse. Suite à une erreur de frappe, je corrige le montant du remboursement par anticipation (de 282000 francs exactement) qui était supérieur à la somme donnée donc c'est bien la totalité de la donation (soit 220000 francs) qui a été remboursée dans le mois suivant la donation. Six mois plus tard, j'ai souscrit un autre prêt qui couvrait en totalité la réfection du toit de ma maison. Je parle de NASSE car le notaire de mon frère, que j' avais choisi initialement pour solder la succession, est l' initiateur de cette modification dans la déclaration de succession de mon père en 2010: Il me présente cette signature comme un engagement définitif et il s'y cramponne comme un transfusé à son compte gouttes. Il demande comme valeur de rapport dans le partage les 200000 EUROS écrits dans la déclaration de succession de mon père. Il a envoyé la déclaration de succession de ma mère à la fin de l'année sans ma signature (aucune explication et nombreuses anomalies...) et réglé les droits mais le partage reste à faire :il est chaotique.

Mon père a fait deux donations simples; un terrain en zone touristique en 1991 et cette somme de 220000 francs à mon profit en 1992. Compte tenu de la plus value importante sur le terrain, il cherche à minimiser la valeur de rapport par tous les moyens (prix du terrain revu à la baisse de 200000 euros dans une expertise farfelue et contestée.. etc)

Je pensais que la valeur de rapport à retenir était les 26% du montant de ma maison compte tenu de l' usage que j' ai fait de l'argent donné par mon père mais je parlais de nasse car le notaire de mon frère accepte toutes les concessions que je suis prêt à faire mais exige une valeur de rapport de 200000 euros, suite à ma signature dans la déclaration fiscale de succession, soit le prix total de ma maison . Votre message me rassure en m' expliquant la différence entre le partage et la déclaration fiscale. Dans un premier temps je vais déposer une réclamation auprès du conseil supérieur du notariat, sinon il restera la voie judiciaire. Je vous remercie du temps que vous me consacrer

Denteco

Par Denteco

Bonjour ISADORE, je vous remercie pour votre réponse et la distinction précise entre la validité de la déclaration de succession fiscale et la valeur à retenir pour le partage. Mon père avait fait une donation-partage de son vivant, à notre profit, mais sans attribution de parts. Après son décès, ma maman a ajouté un bien propre et nous avons fait l' attribution des parts, la nue propriété de la maison familiale à mon profit et plusieurs biens en pleine propriété pour mon frère. Dans la déclaration de succession de mon père la valeur totale de ma maison de 200000 euros a été "retenue" à tort comme valeur de rapport de la donation simple de 220000 francs sans tenir compte du fait que cette donation qui m' a servi pour rembourser mon prêt immobilier correspondait à 26% du prix total de la maison. Il n' y a pas eu de partage des biens de mon père car après le décès de ma maman il reste des biens propres de mon père à partager

Je n' ai jamais eu l' intention de demander un remboursement de la fiscalité mais le notaire de mon frère exige que le prix total de ma maison soit repris dans le partage pour minimiser la valeur de rapport sur la donation simple faite au bénéfice de mon frère (un terrain en zone touristique) qu' il avait faite une année avant la donation en numéraire à mon profit et dûment enregistrée. Il me présente les 200000 euros comme une " reconnaissance de dette imprescriptible" compte tenu de ma signature. Je vous remercie de votre concours pour m' aider à sortir de cette obligation outrancière . Cordialement .Denteco.

Par Rambotte

Je n'avais pas vu le passage de francs en euros.

Essayez de faire des paragraphes avec des retours à la ligne, un gros pavé unique est illisible et entraîne des erreurs de lecture.

Peu importe la valeur de la donation prise en compte lors de la succession, pour le calcul des droits de succession, la valeur de rapport se calcule au moment du partage.

La phrase incriminée est auto-contradictoire, parce que "cette somme sera retenue au jour du décès de ma mère" n'est pas la conséquence de "le rapport aurait lieu conformément aux dispositions du code civil".

Les dispositions du code civil exigent que le rapport soit évalué à l'époque du partage, pas à l'époque du décès. Il y aurait une erreur de droit sur la conséquence du rapport légal.

Par ailleurs, je suppose qu'il faut lire "suite à la donation simple de 220000F, cette somme a été employée dans l'acquisition de biens divers d'une valeur actuelle de 200000?".

Par ailleurs, une déclaration de succession ne me semble pas être un contrat civil entre des parties, ce n'est qu'un document à portée uniquement fiscale. Je ne vois pas d'engagement contractuel avec votre frère en signant une déclaration de succession comportant cette phrase auto-contradictoire.

La situation mérite un avocat. C'est votre frère, ou le notaire, qui exige un rapport de 200000? ?

Qui est le donataire du terrain ? Votre frère ? Qui cherche à augmenter votre rapport, pour que relativement au sien, ce

fasse compensation ?

Par Denteco

Bonsoir monsieur RAMBOTTE, je note que la valeur de rapport notée arbitrairement dans la déclaration de succession après le décès de mon père est un engagement fiscal mais aucunement vis à vis de mon frère.

Mon père a acté deux donations simples:

--> une première en 1991 au bénéfice de mon frère concernant un terrain constructible, son lieu de résidence .

--> une deuxième en 1992 à mon profit de 220000 francs compensatoire sur la valeur du moment. Il n' a jamais modifié le cadre juridique de ces deux donations malgré les nombreuses sollicitations de mon frère. Il a fait ensuite des donations partage. Nous avons tous le même notaire.

Mon père décède en 2009. La déclaration de succession est faite en janvier 2010 par notre notaire historique sauf que mon frère lui a préféré son associé et c' est lui qui a exigé l'ajout, extemporané pendant la séance de signature, de cette valeur de rapport de 200000 euros sur ma donation alors que le projet n' en comportait pas.

Cette valeur a été actée après m' avoir demandé quel était le prix de ma maison sans prendre en compte son état initial. Il n' y a pas eu d' expertise mais surtout il n' y a eu aucune évaluation du terrain de mon frère en 2010.

Je lui ai même réglé une soulte de 30000 euros sur les biens partagés en 2010 après l' attribution des parts que mon père avait évité dans la donation partage.

Je n' ai pas de discussion avec mon frère .Il ne répond pas aux mails que je lui adresse régulièrement sauf pour m'écrire que mon notaire doit adressé nos propositions au sien .

De ce fait, seul son notaire, que j' avais choisi conjointement dans un premier temps, en comptant sur sa connaissance du marché immobilier local et son impartialité, transmet à mon notaire leurs exigences sans que je sache qui en est l' instigateur . Le fait d'avoir quitté son étude, suite à de nombreuses anomalies, n' a pas arrangé les choses

....
Mon frère est le donataire du terrain et le but partagé également par son notaire est de minimiser au maximum la valeur de rapport par des méthodes aussi variées que déplaisantes.

Cependant c'est bien la valeur fixée en 2010 qui est réclamée en miroir actuellement face à l' augmentation importante du terrain Il faut dire que j' habite dans une région non touristique où les prix évoluent plus discrètement .Je suis prêt à la discussion et je l' ai prouvé plusieurs fois (à tort ?!!) mais la procédure choisie me déplaît .

En espérant être plus clair, je vous remercie de partager votre avis de juriste .Denteco

Par Rambotte

Notez bien que tout ce que j'écris n'est que mon avis.

Il serait vraiment utile d'avoir un avocat si vous en venez au partage judiciaire.

Pour avoir son avis sur l'engagement civil dans la déclaration de succession. Et si engagement, y a-t-il vice de consentement (man?uvre d'ajout d'un texte, erreur excusable de compréhension).

Au fait, les donations sont bien en avance de part ?

Par Denteco

Bonjour RAMBOTTE, je vais suivre votre conseil et consulter un avocat avant de poursuivre ce partage mal engagé. Actuellement le fait que ces deux donations simples soient rapportables n' est pas remis en cause par nos notaires respectifs mais les avis divergent sur tout le reste...Je vous remercie pour le temps et l' intérêt que vous avez apporté à ma question. Denteco

Par Rambotte

Et si les donations étaient à peu près égalitaires, vous avez le droit d'avoir un accord entre vous deux pour que le rapport se fasse à la valeur au jour de la donation.

Par Denteco

Re bonjour, toutes les donations faites par mon père ont avantagé mon frère avec mon accord (biens disponibles, estimations..)Mais pour le rapport des donations simples dans le partage actuel, je ne dirais pas que la reconnaissance saute aux yeux(clause abusive dans la déclaration de succession, refus du dialogue, estimation mensongère, mauvaise

foi évidente..) Le montant des donations simples a évolué de façon très différentes avec un prix du terrain x 30 et tout est fait pour en minimiser l' impact, quelque soit la méthode. Donc après 4 ans d' attente c' est compliqué....

Par Rambotte

Vous pourriez proposer à votre frère que vous acceptez son rapport de donation du terrain à la valeur du terrain au jour de la donation (comme ça, il obtient sa minimisation du rapport), à condition qu'il n'exige pas le montant de la déclaration de succession (défini sur une base fausse) pour votre propre rapport.

Trouver une cote mal taillée qui évite le judiciaire.

Par Denteco

Bonsoir, c' est certain qu' il y aurait de nombreuses possibilités , pour autant qu' il accepte la discussionmais après avoir prélevé l' essentiel, le décompte final ne lui est pas favorable. Il ne reste qu' un mutisme malvenu.

Bonne soirée et merci