Image not found or type unknown

Donation partage avec soulte - exoneration plus-value?

Par **phiIV**, le **02/06/2019** à **03:16**

Bonjour,

Mon frère et moi avons reçu en pleine propriété un local commercial par une donation entre vifs en avancement d'hoirie de nos parents en 2005 en indivision à parts égales chacun pour une moitié.

Du fait d'une relation conflictuelle avec mon frère, nous voulons sortir de cette indivision.

Nos parents se proposent maintenant, pour résoudre cette situation, de procéder a une donation partage qui réintégrerait le bien donné en 2005. Dans cette nouvelle donation partage, mon frère se verrait attribuer la totalité de ce bien immobilier, a charge pour lui de compenser ma part dans le partage par une soulte de la moitie de la valeur du bien.

D'après mes recherches sur le web, en procédant ainsi, les biens précédemment donnés sont réévalués au jour de la donation-partage mais, fiscalement, aucun droit de mutation supplémentaire n'est dû sur une éventuelle plus-value. Un droit de partage de 2,50% est exigible. Nous serions dans le cadre de l'exonération liée à certains partages pour ce qui concerne la plus-value immobilière car le partage serait effectué entre membres originaires de l'indivision sur des biens acquis par voie de donation partage entre les donataires co-partageants (RFPI - Plus-values immobilières - Exonération liée à certains partages)

Ce n'est pas l'avis de notre notaire qui vient de m'annoncer par mail que : « Le droit de partage est bien de 2,50 %, mais une réponse ministérielle du 21 juin 1974 indique que lorsque l'indivision résulte d'une donation (ce qui est votre cas) ce droit ne s'applique pas. Les droits de vente sont alors exigibles et la plus-value aussi. »

Je pense qu'il veut dire que l'indivision résulte de la donation de 2005 (donation simple), mais il me semble que nous serons maintenant dans le cadre du partage d'une nouvelle donation-partage qui aura en quelque sorte annulée et remplacée celle de 2005 et que ce sont les règles applicables a cette nouvelle donation qui devraient être appliquées.

Pourriez-vous s'il vous plaît m'aider à y voir plus clair et me confirmer si dans notre situation il y a bien exonération des plus-values immobilières ou pas, et si ce sont les droits de vente ou les droits de partage qui s'appliquent?

Merci par avance pour votre aide.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés