



Donation d'une quote part d'indivision

Par **LucasRem**, le **17/05/2021** à **14:32**

Bonjour à tous,

Je suis actuellement en train d'acheter une propriété familiale qui appartient à mes 3 oncles, tante et à mon père. Cette propriété se compose de terrains, bâtiment et d'un logement privé qui est régi par l'indivision. Ma tante et mon père envisagent de me faire une donation de leurs quotes-parts.

Mes questions sont :

-Est ce que les donations sont soumises à la plus value ?

-Est-il possible de répartir les donations sur la partie privée (maison en fonction de l'estimation de l'expert) pour maximiser mes prêts bâtiments et terrains qui seront professionnels afin de bénéficier de meilleurs taux et de leur déduction ?

Par avance merci,

Lucas

Par **john12**, le **17/05/2021** à **17:34**

Bonjour,

-Est ce que les donations sont soumises à la plus value ?

Non, les donations sont soumises aux droits de mutation à titre gratuit et pas aux impôts sur la plus-value.

-Est-il possible de répartir les donations sur la partie privée (maison en fonction de l'estimation de l'expert) pour maximiser mes prêts bâtiments et terrains qui seront professionnels afin de bénéficier de meilleurs taux et de leur déduction.

S'agissant d'une donation de droits indivis, la valeur des droits donnés n'a pas à être répartie entre ses différents composants, dans l'acte de donation. Ceci dit, rien n'empêche de procéder à une répartition basée sur une estimation d'expert.

Cordialement

Par **LucasRem**, le **11/06/2021** à **15:29**

Merci beaucoup pour la réponse.

Par **youris**, le **11/06/2021** à **15:48**

bonjour,

l'article 815-14 du code civil indique:

*L'indivisaire qui entend **céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.***

*Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un **droit de préemption** aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.*

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article [828](#) est applicable.

salutations