Image not found or type unknown

Donation rapportable

Par **BRAB**, le **06/02/2023** à **08:57**

Une donation de 30 000€ m'a été faite par mes parents (ce n'est pas une donation partage).

J'ai immédiatement utilisé cette somme pour acheter 3 biens immobiliers, sans qu'aucun acte d'achat ne mentionne cette donation (ou une partie de cette donation).

Dans le cadre de la succession(3 enfants), il faut évaluer à la date du partage la plus value de ces trois biens entre les dates de donation et de partage (20 ans).

Les montants d'achats, d'emprunts et d'apports personnels sont les suivants :

1- cave : achetée 10 000€ dont 0€ d'emprunt (ifentifié dans l'acte) : soit 10 000€ d'apport personnel

2- garage : acheté 50 000€ dont 20 000€ d'emprunt (identifié dans l'acte) : soit 30 000€ d'apport personnel

3- appartement : acheté 250 000€ dont 150 000€ d'emprunt (identifié dans l'acte) ; soit 100 000€ d'apport personnel.

Comment déterminer la part de la donation de 30 000€ dans chacun des achats ? Y a-t-il un texte réglementaire qui fixe la méthode à utiliser ?

Merci d'avance pour vos éclairages.

Par **Marck.ESP**, le **06/02/2023** à **09:22**

Bienvenue

Vous dites: *J'ai immédiatement utilisé cette somme pour acheter 3 biens immobiliers*

Il y a déjà une concordance des dates, puis des traces financière de réception des fonds de vos parents et de paiement effectué dans les mains du notaires.

Constituez un dossier complet, cat juridiquement, même s'il l'acte ne fait pas mention de clause de remploi, vous pouvez rapporter la preuve de la provenance de fonds propres lors de ladite acquisition, cette preuve pouvant être rapportée par tous moyens, selon l'article

1433 du code civil.

Déterminer la part de fonds propres ne peut -être fait que par la chronologie.

Par **BRAB**, le **06/02/2023** à **17:25**

Merci pour votre réponse. Concernant la chronologie, les 3 achats ont été effectués de même jour à un même vendeur en 3 actes différents.

La question plus précise est : est-ce la donation de 30k€ doit être répartie :

1) en 3 sommes identiques (10 k€ pour chaque achat)

2) en 3 sommes au prorata des fonds propres (somme des fonds propres = 10+30+100=140k€)

. cave : 30k€ x (10/140) = 2143€

. garage : 30k€ x (30/140) = 6428€

. appartement : 30k€ x (100/140) = 21 428€

En fonction de cette répartition, la plus-value de la donation sera très différente (les 3 biens ayant augmenté de manière très différente).

La solution 2) permet de pousser le raisonnement, si j'avais emprunté 100% pour la cave, mes fonds propres auraient été nuls et donc la part de la donation dans ces fonds propres également nulle...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés