



Achat immobilier - déclaration d'origine des fonds

Par **JESO**, le **08/10/2025 à 20:23**

Bonsoir,

En préambule je suis marié sous le régime de la communauté réduite aux acquets et j'ai bénéficié d'un héritage en janvier 2023.

Nous allons acheter un bien immobilier (future résidence principale) au comptant.

Lors de la future signature de vente, le notaire va nous faire remplir un document intitulé "origine des fonds".

Je ne sais pas trop comment remplir ce document sachant qu'avant l'héritage nous avions les fonds nécessaires pour faire cette acquisition et qu'à ce jour l'ensemble (héritage + épargne constituée au préalable) a été "mélangé" au sein de la communauté.

Je suis plutôt enclin à dire que la somme globale provient de notre épargne et un peu d'assurance vie.

Question: quelle est la conséquence (fiscale, droit)?

En vous remerciant, par avance, de votre réponse.

Bien cordialement

Par **Zénas Nomikos**, le **08/10/2025 à 21:48**

Bonjour,

[quote]

Je suis plutôt enclin à dire que la somme globale provient de notre épargne et un peu d'assurance vie.

[/quote]

je pense que cela est cohérent et propre à dissiper tout soupçon d'origine frauduleuse des fonds

Pour mémoire ce dispositif a pour seul but de traquer le blanchiment d'argent sale et le financement du terrorisme (tracfin).

Par **Visiteur**, le **09/10/2025 à 10:00**

Bonjour,

Ne pas confondre les obligations fiscales (tracfin) portant sur l'origine des fonds et le réemploi de fonds propres qui devrait être précisé sur l'acte pour servir en cas de partage ultérieur du bien (divorce ou succession)

Par **Zénas Nomikos**, le **09/10/2025 à 10:51**

ou là là, mais oui Yapasdequoi vous avez raison : merci pour votre correction et votre gentillesse, je suis complètement hors sujet! C'est tout à fait ce que vous dites mais je m'arrête là au risque de vous paraphraser. Encore merci et désolé.

Par **JESO**, le **09/10/2025 à 11:24**

Bonjour

Merci de votre réponse à tous les deux.

Message pour Yapasdequoi: il me semblait que les biens issus d'un héritage après mariage rentrait dans la communauté.

Quel est le risque si j'indique que la somme provient de notre épargne et de l'assurance vie (sur ma tête) plutôt que notre épargne, l'assurance vie et l'héritage (les 2 sur ma tête)?

Bonne journée

Par **Rambotte**, le **09/10/2025 à 13:36**

Bonjour.

Lorsque l'on perçoit des fonds propres alors qu'on est en communauté, on dit que les fonds propres "tombent" en communauté (ce qui ne signifie pas qu'ils deviennent communs), ouvrant droit à récompense due par la communauté à celui qui a apporté les fonds propres.

Si dans l'acte, vous faites emploi ou remploi de fonds propres, la récompense sera de plein droit, et se calculera au profit subsistant (revalorisation du montant selon la valeur du bien au jour de la liquidation de communauté).

Si dans l'acte, vous ne faites pas emploi ou remploi de fonds propres, et comme vous dites que les fonds communs sont suffisant pour acquérir, sans utiliser vos fonds propres, la récompense ne devrait être qu'au nominal, puisque vos fonds propres sont toujours présents mélangés avec vos fonds communs.

Notez que si vos fonds propres ont été déposés sur des comptes joints à deux titulaires, toute dépense ultérieure des fonds propres est réputée avoir profité à la communauté, et donc vous ouvre droit à récompense, sauf preuve contraire apportée par l'autre que ces dépenses n'ont profité qu'à vous.

Tandis que si vos fonds propres ont été déposés sur des comptes dont vous êtes seul titulaire, toute dépense ultérieure des fonds propres est réputée vous avoir profité, et donc sans droit à récompense, sauf preuve contraire apportée par vous que ces dépenses ont profité à la communauté.