



Achat maison à un prix inférieur au marché ?

Par **Jeanliubov**, le **18/10/2013** à **10:17**

Bonjour,

Un ami veut me vendre sa maison, non au prix du marché, mais à un prix en fonction de mes moyens financiers.

Cela reviendrait à ce que le lui achète quasiment au tiers de sa valeur d'aujourd'hui.

- 1) Est ce légal?
- 2) Est ce que je risque un rappel financier de la part du fisc, qui pourrait croire à "un dessous de table" ?
- 3) Comment procéder pour être légal et très clair avec le fisc.
- 4) Serions nous obligés de passer par une simple donation, mais comment faire alors pour tout de même redonner une somme à mon ami propriétaire ?

Merci beaucoup pour votre réponse.

Par **JuLx64**, le **18/10/2013** à **10:42**

1. Oui ça peut être légal, si vous respectez les obligations fiscales qui en découlent
2. Concernant un dessous de table non, ce serait au fisc de le prouver, et s'il n'y en a pas il ne pourra pas. Par contre vous devrez payer le droits de mutation sur la valeur de marché du bien, plus des droits de mutation à titre gratuit sur le différentiel entre le prix de vente et la valeur de marché, puisque cette opération revient à un don. Or entre tiers les dons sont soumis à des droits de 60%.
3. Voir 2
4. Vous pouvez effectivement passer par une donation, il suffit que votre ami vous donne les 2/3 de la maison, et que vous achetiez le tiers restant. Mais vous devrez de la même façon payer (vous ou lui) 60% de la valeur du don en droits de mutation à titre gratuit.

Une solution probablement plus raisonnable serait que vous achetiez la maison au prix du marché, mais en convenant d'un paiement échelonné sur une longue période.

Et j'ajoute que si cette personne était un peu plus qu'un ami vous pourriez éventuellement, en fonction de votre situation matrimoniale respective, vous pacser, ce qui ouvrirait beaucoup plus de possibilités.

Par **Jeanliubov**, le **18/10/2013** à **10:59**

Merci pour votre réponse.

Si j'ai bien compris, la partie "don" est soumise à une taxe de 60% du montant du don.

S'il me donne les 2/3 de sa maison, soit 200 000 € je devrais payer 120 000 € de droit + les frais standard sur le 1/3 restant.

C'est énorme !

Est ce bien cela ?

Par **JuLx64**, le **18/10/2013** à **11:07**

Vous devrez payer 60% de droits de mutation à titre gratuit sur les 200 000 €, soit effectivement 120 000 €, plus les droits d'enregistrement (dans les 2%), plus les droits de mutation à titre onéreux sur le reste (environ 5% en tout).

C'est effectivement beaucoup, et c'est pourquoi je vous suggérais une autre solution.

Par **Jeanliubov**, le **18/10/2013** à **11:15**

Merci.

La solution du PACS, n'est pas possible je suis déjà PACSé avec ma compagne.

L'achat à long terme : J'ai 55 ans, payer 300 000€ à ~300€/mois = 83 ans (sans intérêts).

En tout cas, merci beaucoup pour vos réponses claires et précises (et rapides).

Bonne journée !

Par **JuLx64**, le **18/10/2013** à **11:23**

La bonne question en fait c'est pourquoi veut-il vous donner ce montant ? Si c'est juste pour que vous y habitiez, il peut tout à fait vous la mettre à disposition gratuitement.

Sinon il y a aussi une solution assez proche du prêt à long terme : votre ami pourrait vous la vendre en viager. Vous payez par un bouquet égal à 1/3 du prix de marché, et une rente de 300 €/mois. En fonction de l'âge de votre ami, cela peut constituer en tout une valeur proche de celle du marché. Au décès de votre ami vous (ou vos héritiers) devenez propriétaires de la maison. Mais en attendant, rien ne lui interdit de vous en laisser la disposition.