Image not found or type unknown

Prix de vente inférieur à la valeur fiscale d'un bien immobilier

Par **titifofo**, le **19/04/2025** à **16:12**

Bonjour,

Je souhaite vendre une maison dont mon frére et moi héritons à la suite d'une succession.La valeur fiscale déclarée du bien est de 380000 euros.

Avons-nous le droit de vendre ce bien à une personne de notre famille (fils d'un cousin 2ème degré qui porte le même nom de famille que nous) au prix de 350000 euros.

Cet écart de prix est-il acceptable aux yeux du fisc ou risque t'il d'être perçu comme une donation déguisée étant entendu que nous souhaitons rester dans les clous au niveau de la loi.

Merci beaucoup pour votre éclairage

Cordialement,

Par **john12**, le **19/04/2025** à **18:22**

Bonjour,

Comme vous le savez, je présume, les droits de mutation, à titre onéreux ou gratuit, sont assis sur les valeurs (article 666 du code général des impôts). L'administration fiscale est donc en droit de substituer, dans le cadre de la procédure de rectification contradictoire visée à l'article L55 du Livre des procédures fiscales, la valeur vénale réelle, aux prix ou valeurs mentionnés par les contribuables, dans les actes ou déclarations déposés, en fournissant des termes de comparaison intrinséquement similaires.

Vous dites vouloir vendre à un membre de votre famille, une maison dont vous-même et votre frère, avez hérité, par succession. Vous dites que la valeur déclarée du bien (dans la déclaration de succession , je suppose) est de 380000 € et que vous souhaiteriez vendre au prix de 350000 €.

Si on considère que la valeur déclarée dans la succession correspond bien à la valeur vénale à la date du décès, cela signifierait que vous voulez accorder une **petite libéralité de 30000 €**

à votre parent. Dans la mesure où le prix convenu (350000 €, dites-vous) sera bien versé, on est en présence d'une **insuffisance de valeur et non d'une dissimulation de prix**, infraction plus grave, que le service fiscal est en droit de rectifier, **pour autant qu'il puisse établir l'insuffisance de valeur, en se basant sur des ventes comparables réalisées antérieurement ou de façon concomittante à la transaction**. Si une rectification devait être effectuée, dans le délai de reprise triennal de l'administration fiscale, un complément de droit serait réclamé à l'acquéreur, asssorti des seuls intérêts de retard (2.40%, l'an), dès lors que la mauvaise foi ou des manoeuvres frauduleuses de l'acquéreur, ne pourraient pas être invoquées.

Sur le point de savoir si le service local de la fiscalité immobilière du lieu de situation de l'immeuble contrôlerait la vente et éventuellement, rectifierait le prix déclaré, il est impossible de vous répondre avec certitude, sachant que l'intervention du service dépend de facteurs multiples pouvant être liés aux méthodes de travail des services fiscaux locaux, mais aussi de la valeur de marché de la maison, autrement dit de la valeur réelle à la date de la transaction et pas forcément de la valeur mentionnée dans la déclaration de succession dont nous ne savons pas si elle correspond à la valeur de marché. Une insuffisance de valeur de 30000 €, pour un prix de 350000 € n'est pas importante et elle n'est pas très "rémunératrice" pour le trésor public, dans une mutation à titre onéreux imposée autour de 6%. Les services fiscaux s'intéressent plus facilement aux mutations à titre gratuit, hors la ligne directe, transactions pouvant être taxées jusqu'à 60 % ou aux ventes pouvant comporter des insuffisances très importantes, faciles à établir et donc relativement évidentes.

Dans le cas évoqué, le risque fiscal est limité, mais il ne peut pas être totalement écarté.

Pour le reste, si le prix de 350000 € est effectivement payé par l'acquéreur, l'administration fiscale ne pourrait pas engager une procédure d'abus de droit visant à requalifier la vente en donation (donation déguisée) avec les pénalités qui s'attachent à cette procédure, soit une majoration de 80 % (article 1729 b du CGI) qui s'ajoute aux intérêts de retard.

Voilà ce que je pouvais dire.

Bon week-end

Par **titifofo**, le **19/04/2025** à **19:58**

Bonjour John 12

Je vous remercie pour votre réponse exhaustiveet également pour votre réactivité.

Les 380000 euros correspondent à la valeur indiquée dans la déclaration de succèssion.Cette somme est la moyenne de deux estimations effectuées par deux agences immobilières.

La maison se trouve dans un lieu dit en Corse et il y a très peu d'élements de comparaison car là bas, les biens se transmettent de père en fils (où ils sont abandonnés en cas de désaccord entre les héritiers) tant les gans sont attachés à leur terre.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dans le cas présent, je comprends que j'utilisais un terme inapproprié et qu'il s'agit bien d'une potentielle insuffisance de valeur.

En l'occurence, ce petit cousin ne peut pas emprunter davantage que 320000 euros (seuil d'endettement oblige) agrementés de 30000 euros qui lui seraient donnés par son père.

Si je ne trahis pas vos propos, il est peu probable mais pas impossible que l'administration fiscale s'interèsse à ce cas quand bien même la différence serait minime.

L'acquéreur pourrait se voir imposer un redressementnt fiscal (et ce dans un délai de 3 ans) si j'ai bien compris.Dans ce cas, pourquoi le vendeur ne serait-il pas également inquieté ?

Il me semble que je dois avertir ce petit cousin pour vérifier s'il entend poursuivre ou non la transaction à la lumière de ces élements.

vous me ferez savoir si j'ai bien tout saisi.

En attent, je vous remercie et vous souhaite un agréable weekend.

Bien cordialement,

Par **john12**, le **19/04/2025** à **20:13**

"Dans ce cas, pourquoi le vendeur ne serait-il pas également inquieté ?"

Parce que les droits de mutation sont dus par l'acquéreur, redevable légal.
Pour que le vendeur soit mis en cause, il faudrait que le Fisc démontre une dissimulation de prix (une partie du prix de vente serait perçue, habituellement en espèces et non déclarée).
Dans cette situation et en cas de plus- value, le calcul de la plus-value realisée par le cédant serait effectué sur la base du prix
total, y compris la partie dissimulée. Mais, en l'espèce, nous ne sommes pas dans cette situation et en cas de simple insuffisance de prix, sans dissimulation, le prix de cession ne peut pas être majoré de l'insuffisance de valeur.
Cdt

Par **titifofo**, le **19/04/2025** à **22:08**

Merci beaucoup pour vos explications qui sont très claires.

Je recommanderai ce forum

Bon weekend

Bien cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **john12**, le **19/04/2025** à **22:11**

Merci infiniment pour vos encouragements.
Et bon week-end à vous aussi.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés