



Vente immobilière en dessous du prix du marché

Par **jouka**, le **15/05/2025** à **19:24**

bonjour,

Pour faciliter notre installation, mes parents se proposent de nous vendre, à mon épouse et moi-même, une maison qui était auparavant leur résidence secondaire.

Au niveau du prix chez le notaire, celui-ci sera à environ 40% en dessous du prix du marché pour ce type de bien.

Est-ce dangereux dans la mesure où

- le bien pourrait être préempté

et même, sans être préempté, le fisc pourrait infliger un redressement fiscal.

Par **yapasdequoi**, le **15/05/2025** à **19:30**

Bonjour,

Vous risquez un redressement fiscal sur la différence qui sera considérée comme une donation, taxée et avec les pénalités pour fausse déclaration.

Le notaire doit vous renseigner et éviter ces mésaventures.

Par **amajuris**, le **15/05/2025** à **19:57**

bonjour,

je confirme, le notaire qui connaît bien la valeur des biens immobiliers dans sa région, doit refuser d'établir un acte avec une valeur très inférieure au prix du marché.

en règle générale, le trésor public considère une vente des parents à des enfants comme une donation déguisée.

salutations

Par **nihilscio**, le **15/05/2025** à **21:39**

Bonjour,

Il n'est pas illégal de vendre un bien à un prix inférieur au prix du marché. Le notaire ne peut s'opposer à la vente. Il a simplement un devoir de conseil et avertir que la vente à bas prix risque d'être considérée par le fisc comme une libéralité.

La collectivité locale pourrait être incitée à préempter au vu du prix. Dans ce cas vos parents auraient le droit de renoncer à aliéner.

Par **jouka**, le **16/05/2025** à **10:05**

Donc, il est quasi impossible que les parents vendent un bien immobilier à leurs enfants en leur consentant un prix avantageux du fait que c'est la famille ?

Par **yapasdequoi**, le **16/05/2025** à **10:07**

MAis non !

C'est possible à condition de respecter les règles fiscales et donc de déclarer une donation.

Laquelle ne sera **pas taxable** jusqu'à 100 000 euros tous les 15 ans (par enfant et par parent).

C'est donc en général une simple formalité !

et ensuite vous évitera une taxe sur la plus-value lors de la revente du bien.

Par **Rambotte**, le **16/05/2025** à **11:48**

Il me semble que le fisc n'a pas forcément intérêt à redresser si la différence, valeur de la libéralité, est moindre que l'abattement, qui est ici très élevé. Elle préférera taxer une forte plus-value future lors de la vente.

A priori, requalifier la différence en donation signifie que le bien est acquis pour partie par vente et pour partie par donation. La valeur d'acquisition devient alors la valeur totale redressée, et non le seul prix de vente à l'acte, diminuant ainsi la future plus-value. Le fisc aurait plutôt intérêt que la valeur d'acquisition reste la valeur largement sous-évaluée.

Par **Rambotte**, le **16/05/2025** à **11:52**

Cela dit, je me pose une question ? Le fisc redresse-t-il la différence comme une libéralité ? Ou redresse-t-il la vente elle-même, pour taxer la vente à sa juste valeur ?

Par **yapasdequoi**, le **16/05/2025** à **11:57**

Dans le cas d'un prix sous-évalué, le fisc aurait plutôt intérêt à considérer la différence comme un "dessous de table" et taxer la vente au prix du marché plutôt que la donation.

Après je ne sais pas s'il y aura en plus de pénalités pour déclaration frauduleuse.