



Acheter un bien moitié moins que l'estimation

Par **Pedro6969**, le **05/09/2019** à **21:28**

Bonjour,

Je souhaite acheter un bâtiment agricole à mes grands-parents destiné à être transformé après travaux et changement de destination en mon habitation principale. Ce bien est un bâtiment vétuste dans un état de délabrement très avancé. Un agent immobilier local a estimé ce bien à 65.000 euros, après décote des frais de viabilisation et de démolition.

Aujourd'hui, mes grands-parents après concertation de la famille, souhaitent me le vendre 30.000 euros afin qu'il reste au sein de la famille.

Mes questions sont les suivantes :

Ai-je un risque de redressement étant donné que j'achèterai à un prix inférieur à la valeur vénale du bien ?

A quelle somme (inférieur à l'estimation) je pourrais acheter ce bien pour ne pas risquer un redressement ?

Est-il possible de payer des frais de mutations sur la valeur vénale estimé par l'agent et payer quand même un prix inférieur à mes grands-parents ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **goofyto8**, le **05/09/2019** à **21:55**

bonsoir,

[quote]

Ai-je un risque de redressement étant donné que j'achèterai à un prix inférieur à la valeur vénale du bien ?

[/quote]

oui, mais très faible étant donné que le fisc n'a pas eu transmission de cette estimation

[quote]

Est-il possible de payer des frais de mutations sur la valeur vénale estimé par l'agent et payer quand même un prix inférieur à mes grands-parents ?

[/quote]

non.

Par **amajuris**, le **06/09/2019 à 10:04**

bonjour,

vous devez poser vos questions à votre notaire car c'est lui qui rédigera l'acte de vente et fera la déclaration au trésor public.

le principe est que les taxes sont calculées sur la valeur vénale du bien vendu.

salutations

Par **goofyto8**, le **06/09/2019 à 11:54**

bjour,

[quote]

le principe est que les taxes sont calculées sur la valeur vénale du bien vendu.[/quote]
Inexact. Les taxes sont calculées sur le prix de vente figurant dans l'acte, signé chez le notaire.

Le notaire n'ayant aucune connaissance d'autres données sur la valeur du bien que le prix de vente fixé par le vendeur

Les taxes ne seraient **éventuellement** calculées sur la valeur vénale supposée , uniquement

si le fisc pratique un redressement **à postérieur** (qui, en outre, peut être contesté par l'acheteur).

Le risque de redressement étant extrêmement faible, lorsque la valeur du bien est faible (moins de 65 000 euros) comme c'est ici le cas pour @PEDRO6969

[quote]

Ce bien est un bâtiment vétuste dans un état de délabrement très avancé.[/quote]

De plus, le fisc, pour pouvoir pratiquer un redressement doit avoir dans ses bases de données, des exemples de transactions immobilières comparables (dans notre cas : bâtiments fortement délabrés) et dans un rayon de quelques kilomètres.

Le fisc, à l'appui d'un redressement, est obligé de fournir une liste d'au moins trois ventes récentes sur des biens comparables et dans un rayon de quelques kilomètres ou de diligenter une expertise sur le bien lui-même mais effectuée par un expert auprès des tribunaux.