



## Don d un bien de 17000 euro

Par **DALMA666**, le **06/05/2011** à **15:24**

Bonjour,  
on propose de me faire don d'une petite maison a retapé sa valeur est de 17 000 euro- quel sont les frais auquelle je vais devoir faire face -ce don ne viens pas de ma famille mais d'un tiers- merci de vos reponses

Par **mimi493**, le **06/05/2011** à **15:50**

60% de droits de donation

Par **francis050350**, le **08/05/2011** à **10:42**

Bonjour ,  
Pour éviter de tels droits pourquoi ne pas faire une vente avec "paiement hors la vue du notaire" ? sans paiement réel bien enten du et sans jamais l'avouer .  
En la matière je suis affirmatif la "donation déguisée" ne peut être prouvée par le fisc que s'il y a aveu du donateur ET du donataire.  
Je suis un ancien inspecteur du fisc et je vous l'affirme , si vous n'avouez jamais , vous ne courrez aucun risque !  
Le fisc n'aurait aucune possibilité de vous redresser et de toute façon le notaire et la conservation des hypothèques prendra ses frais sur la valeur réelle soit environ 5 % = 1000 € seulement dans ce cas là.

Par **mimi493**, le **08/05/2011** à **14:58**

Et le fisc ne va pas demander à la dame où elle est sorti l'argent pour acheter ? Donc redressement fiscal pour revenu dissimulé ?

Par **francis050350**, le **08/05/2011** à **18:04**

Bonjour Mimi ,

J'apprécie beaucoup vos connaissances et vos interventions sur ce site.

Par contre au sujet de l'affaire en cause le fisc n'a aucun droit légalement de demander à la personne d'où elle a sorti l'argent et même comment elle a payé et surtout d'en tirer aucune conclusion.

Comme vous le savez je suis un ancien du la DGFIP (35 ans dans cette boîte!) et je peux vous assurer que les comptes bancaires et la trésorerie d'un contribuable font partie du domaine privé et que jamais vous ne serez obligé de présenter vos comptes ou de justifier vos dépenses. Ce serait une grave erreur de procédure pour un inspecteur ou un contrôleur de demander les comptes ou de questionner de cette manière et même dans le cas où la rectification serait juste au fond elle tomberait sans nul doute aucun en la forme.

Le seul cas relativement rare où le fisc peut obtenir les comptes c'est dans le cadre très exceptionnel d'un ESFP (examen de situation fiscale personnelle ( il y a environ 2000 contrôles de ce type par an pour 60 000 vérifications de comptabilités ( commerçants , BNC ? BIC BA etc..)et 60 millions de contribuables . Autant dire que ce genre de vérification au cadre juridique extrêmement lourd doit "rapporter" des sous au fisc (ils ne pensent qu'à ça , ils ne veulent que votre bien .....mais...tout votre bien) Durée un an maxi par une brigade spécialisée pour un enjeu estimé au départ de 200 000 € en droits (moyenne!)

De plus il existe une règle dite du "double" qui consiste à ne pas avoir besoin de se justifier si les crédits bancaires non justifiés sont inférieurs aux revenus bruts déclarés ou que les dépenses faites sont du même ordre ex 50 000 € de revenus et 49999 de dépenses en plus des dépenses financées par le revenu connu.

dans cette hypothèse le fisc ne peut rien ! voir arrêts multiples du conseil d'Etat "règle du double" sur législation.

Donc notre ami ne risque rien et la donation déguisée ( vente dissimulant une donation) n'a aucune chance de prospérer s'il n'y a pas d'aveu des 2 (donateur et donataire).

Je prends un grand plaisir et j'aime bien vous informer de cela Mimi car je sais que vous êtes apte et demandeur de ce genre d'info que je suis sûr, vous êtes en mesure d'apprécier .

Par **mimi493**, le **08/05/2011** à **20:00**

Je ne connais pas bien le fisc, d'où ma question

[citation]Le seul cas relativement rare où le fisc peut obtenir les comptes c'est dans le cadre très exceptionnel d'un ESFP (examen de situation fiscale personnelle ( il y a environ 2000 contrôles[/citation] et bien, j'en connais qui n'ont pas de bol (dont d'ailleurs, plusieurs personnes de ma famille, qui y ont eu droit)

Ne pensez-vous pas que les nouvelles dispositions concernant la lutte contre le blanchiment d'argent et la vérification du train de vie des gens touchant des prestations sociales (duement indiqué dans la loi) n'amènent pas plus de contrôles (il me semblait d'ailleurs que désormais, le fisc peut aussi se baser sur les éléments ostentatoires du train de vie pour déclencher des contrôles plus ciblés) ?

Par **francis050350**, le **08/05/2011 à 20:19**

Bonjour ,

Votre interrogation sur de nombreuses personnes de votre entourage ayant fait l'objet d'un ESFP m'interloque !

Il faut savoir que cette procédure exceptionnelle donne lieu dans 99 % des cas à des vices de procédure faisant tout tomber pour une simple question de forme (je suis un spécialiste de cette procédure j'ai exercé 5 ans en direction nationale dans ce domaine exclusivement). D'ou mon étonnement pour vos connaissances il fallait des évènements très particuliers

Evidemment "trafin" est hélas un outil dangereux car il signale au fisc tous les mouvements dits exceptionnels sur les comptes au nom d'une spécificité non fiscale mais de ,lutte contre la pègre qui dépends du ministère de l'intérieur . Je me suis bien amusé en son temps à dénoncer le détournement de procédure sur cette méthode dès lors que les garanties du contribuable n'étaient pas respectées et que le fisc partait en chasse avec ses cacahuètes déjà fournies en méconnaissance avec la règle de l'égalité des armes.

Comme vous le disiez il y a effectivement un rapport fait entre les revenus et les investissements d'un contribuable . C'est automatique . Il existe un outil informatique donnant en temps réel , simple clic à la seconde , BNDP (banque nationale des données patrimoniales ) pour chaque contribuable l'ensemble des actes notariés ou sociaux qu'il a passé ( achats , ventes , investissements création de société etc....dès lors qu'il ya enregistrement ) mais encore une fois je serais héberlué que notre amis pour 17000 € fasse l'objet d'un ESFP concluant au pire à des revenus d'origine indéterminés peut être d'un montant insuffisant pour être taxable à l'impôt. Pour ce cas là le seul risque serait la dsqualification de l'acte de vente en donation déguisée , ce qui est impossible en l'absence d'aveu des 2 parties.

Je suis désolé , mais pour le cas des ESFP le sujet est extrêmement complexe et la conclusion est (je vous l'affirme) que lorsque l'on se fait coincer avec un paiement effectif c'est que l'on s'est mal débrouillé et qu'on a été mal défendu.

Il ya 6 mois j'ai eu un client qui avait "triché" environ 80000 € d'impôt au fond mais "zoro est arrivéé...." et le solde du est en fait un dégrèvement (restitution d'impôt) de 10000 €.

En conclusion l'ESFP devant être exceptionnelle , elle est là seulement pour faire peur et tant pis si le contribuable a été mal défendu , tout le monde croit qu'il faut faire gaffe à ses comptes bancaires et faire des espèces alors que c'est sur dernier point que les choses sont le plus dangereuses.