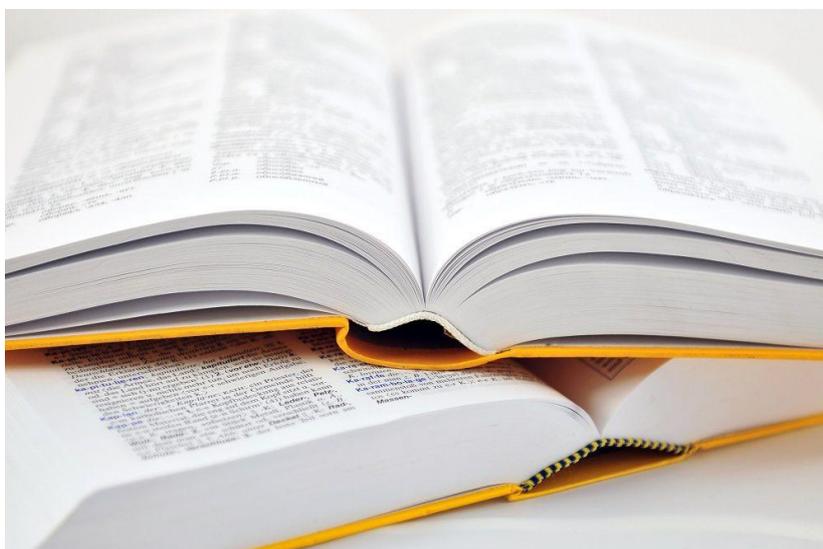


## Les dangers de la vente à prix minoré



***La vente d'un bien à un prix minoré est requalifiable en donation déguisée avec charge sur le fondement de l'abus de droit, notamment lorsque l'associé majoritaire de la société acquéreuse est un héritier du vendeur.***

La vente d'un bien immobilier à un prix minoré est requalifiable en donation déguisée par le juge civil et/ou par l'administration fiscale. En fonction de son auteur, la requalification peut avoir des effets :

- civils : la donation est rapportable à la succession pour une valeur égale à la différence entre la valeur vénale du bien donné et le prix payé ;
- et/ou fiscaux : la donation est soumise aux droits de mutation à titre gratuit et à une majoration.

La requalification sur le plan civil d'un contrat de vente en donation emporte automatiquement des conséquences sur le plan fiscal (imposition aux droits de donation et majoration). En revanche, l'inverse n'est pas vrai.

### **Preuve de la donation déguisée**

Pour requalifier une vente en donation déguisée avec charge sur le fondement de l'abus de droit, l'administration fiscale doit apporter la double preuve :

- de l'existence d'une donation (dont les critères sont fixés par l'article 894 du code civil) ;
- de l'existence d'une simulation.

Dans les affaires n° 2024-12 et 2024-13, le comité a mis en avant trois circonstances de nature à caractériser une simulation :

- l'existence de liens d'affection entre les parties à l'acte de vente, qu'il y ait ou non interposition d'une société ;
- l'âge avancé du vendeur ;
- la minoration du prix de vente.

Pour éviter ce contentieux en cas de vente à un successible, avoir recours à un professionnel pour la valorisation des biens vendus peut s'avérer utile.

Notons toutefois que, sur le plan civil, les ventes entre successibles sont déconseillées puisque présumées être des donations sauf en cas d'interposition d'une société.

### **Imposition de la donation déguisée**

En cas de requalification d'une vente en donation déguisée avec charge, la charge constitue le versement du prix de vente.

Or, lorsqu'une charge a une valeur inférieure à celle du bien donné, la donation constitue une libéralité pour le tout.

Ainsi, la vente à prix minoré est imposable aux droits de donation sur une assiette égale à la valeur vénale du bien vendu sans déduction du prix payé.

À l'inverse, sur le plan civil, les libéralités sont rapportables pour leur valeur déduction faite des charges dont elles sont grevées.

Le taux de taxation est, dans le cadre d'une telle requalification, fixé en fonction du lien de parenté unissant le vendeur et l'acquéreur (soit 60 % en cas de vente à une société).

À cette taxation s'ajoute une majoration de 80 % sur le fondement de l'article 1729 du CGI.

## Précisions

Un contrat de vente conclu pour un prix minoré peut être requalifié par l'administration fiscale :

- en donation déguisée avec charge, dans le cadre de la procédure de l'abus de droit ;
- ou en donation indirecte, dans le cadre de la procédure classique de redressement.

En pratique, à ce jour, seule la procédure de l'abus de droit a permis à l'administration fiscale d'obtenir une telle requalification sans censure du comité de l'abus de droit.

Notons que le recours à la procédure classique de redressement aboutit à une taxation inférieure à celle de l'abus de droit. En effet, l'assiette de taxation et la majoration ne sont pas les mêmes.

Dans les cas d'espèces, la nue-propriété d'un bien immobilier a été vendue par une personne physique à une société civile.

L'administration fiscale a requalifié la vente en donation déguisée avec charge sur le fondement de l'abus de droit, estimant que :

- d'une part, la valeur déclarée du bien vendu était insuffisante (minoration de 55 % du prix de vente) ;
- d'autre part, l'intention libérale de la venderesse était établie par deux indices :
  - l'âge avancé de la venderesse ;
  - le lien de parenté unissant la venderesse et l'associé majoritaire de la SCI acheteuse.

Le comité de l'abus de droit confirme la décision en reprenant les motifs invoqués par l'administration fiscale.

**Vous souhaitez prendre contact avec notre ingénieur patrimonial ?**

✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)

☎ (33) 1 42 85 80 00