



## Vente appartement

-----  
Par Alxb8

Bonjour,

J'ai acheté un appartement en Mai 2020 au prix de 70 000 euros.  
Je souhaiterais le vendre à un particulier 73 000 euros.  
Je n'ai pas fait de travaux ou quoi que ce soit.

Je fais du sport automobile et j'ai une association loi 1901 afin que entreprises ou particuliers puissent me faire des dons ou sponsoring.

Cette même personne désirant m'acheter mon appartement souhaite aussi me faire un don de 35 000 euros sur mon association.

Ma question est : est ce que je m'expose à des risques d'un point de vue contrôle fiscal ou est ce qu'il n'y a rien d'illégal ?

Merci à vous de votre retour

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce que ce prix de vente correspond à la valeur du marché actuel ?

S'il est trop bas, le fisc va demander un redressement à votre acquéreur. Surtout s'il y a un don en même temps, ça sent le paiement sous la table...

-----  
Par Alxb8

Merci pour votre retour.

Non à ce prix là il ne correspond plus à la valeur du marché actuelle, il est 30 à 40% en dessous.

Qu'est ce qui est illégal à vendre un appartement un peu de dessous de la valeur du marché et à recevoir un don via une association ?

-----  
Par yapasdequoi

30% en dessous c'est beaucoup !

Recevoir le prix en 2 paiements, l'un "officiel" (avec les droits et taxes) et l'autre sous forme de don est illégal sur le plan fiscal parce que la partie "don" ne serait pas taxée !

Donc à éviter.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Je ne suis pas aussi spécialiste que yapasdequoi, mais ce que vous risquez

- sanction fiscale pour avoir vendu trop en dessous de la valeur vénale réelle. Droits de mutation ajustés + pénalités de retard, au moins

- si l'administration fiscale enquête un peu et voit apparaître ce don, pourquoi pas là aussi un petit redressement, à hauteur de 60% du montant du don.

Vous jouez vraiment avec le feu.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Qu'est ce qui est illégal à vendre un appartement un peu de dessous de la valeur du marché  
"Un peu en-dessous" n'a rien d'illégal. "Beaucoup en-dessous" non plus, mais il vaut mieux déclarer la différence  
comme une donation (on peut combiner donation et vente).

recevoir un don via une association  
Rien d'illégal non plus

Mais enfin "vente très en-dessous du prix du marché" plus don à l'association qui sert à financer vos loisirs, pour un total  
qui comme par hasard correspond à la valeur du bien sur le marché, ça fait beaucoup !

J'espère au moins que votre donateur ne compte pas bénéficier d'une déduction fiscale. Vous parlez de "votre"  
association, si cette association n'a qu'un petit nombre de bénéficiaires, elle n'est pas "d'intérêt général" et ne peut pas  
délivrer de reçus fiscaux.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1131]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1131[/u  
rl]

Et si elle n'est pas d'utilité générale, le don sera soumis à un droit de donation à hauteur de 60 % après un abattement  
de 1564 euros :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2722]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2722[/u  
rl]

Donc vous pouvez vendre au prix de votre choix, sachant que vous risquez de voir la vente requalifiée en donation  
indirecte (ce qui est le problème de l'acheteur uniquement) voire d'être soupçonné de fraude (ce qui serait aussi votre  
problème).

Et votre association peut recevoir un don, mais si elle n'est pas d'utilité générale il n'y aura pas de déduction fiscale pour  
le donateur et l'association devra reverser plus de la moitié de la somme reçue au fisc.

Et en cas de revente, sauf s'il est exonéré, votre acheteur va se faire assommer par la taxe sur la plus-value, mais c'est  
aussi son problème.

-----  
Par Alxb8

Merci à tous pour vos réponses.