



# Requalification d'une vente en viager en donation déguisée

publié le **03/01/2017**, vu **4927 fois**, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

**Une vente en viager est qualifiée de fictive et constitue même une donation déguisée dans le cas du décès de la cédante moins d'un an après la vente, sachant qu'elle était âgée de 96 ans au moment de la vente. Et lorsqu'en parallèle, la situation financière des acquéreurs est dégradée au moment de la vente.**

Une vente en viager est qualifiée de fictive et constitue même une donation déguisée dans le cas du décès de la cédante moins d'un an après la vente, sachant qu'elle était âgée de 96 ans au moment de la vente. Et lorsqu'en parallèle, la situation financière des acquéreurs est dégradée au moment de la vente.

En l'espèce, un couple acquis en viager un appartement pour la somme de 200.000 euros. Le bouquet était fixé à la hauteur de 50.000 euros, le solde a été converti en rente viagère. Agée de 96 ans au moment de la vente, la vendeuse est décédée moins d'un an après la vente.

Etant donné que les acquéreurs n'ont pas réglé les sommes qui leur incombent et notamment le bouquet et les rentes mensuelles, l'administration fiscale a vu dans l'opération une donation déguisée.

Ainsi, elle demande aux époux le paiement des droits de donation ainsi que d'un intérêt de retard, et une majoration de 80% pour abus de droit.

Les époux saisissent le juge et se voient déboutés en première instance.

Ils font appel du jugement et tentent de justifier l'absence de paiement du bouquet et des rentes mensuelles.

Néanmoins les juges d'appel (Cour d'appel de Paris, 15 novembre 2016, n°2015/09639) prennent en compte l'âge très avancé de la vendeuse et le fait que son décès soit survenu dix mois après la vente. En effet, ces éléments permettent de mettre en avant le fait que les époux n'avaient pas l'intention de payer le prix convenu étant donné leur situation financière dégradée. Et la vendeuse, n'avait aucunement l'intention d'encaisser le prix.

Le lien d'amitié et les précédents dons de la défunte aux époux permettent d'appuyer la fictivité de la vente.

Donc le raisonnement de l'administration fiscale est validée : la vente procède bien d'un abus de droit, et doit être requalifiée en donation.