



Vente maison moins chère que sa valeur vénale

Par **Lynya**, le **30/05/2021** à **06:47**

Bonjour,

J'ai besoin de votre expertise pour savoir à quoi on me demande de m'exposer. Je m'explique : ma grand-mère vient de décéder et laisse une maison. Nous sommes 4 héritiers : mon oncle, ma tante, mon frère et moi (qui représentons mon père décédé). Ma cousine (la fille de ma tante) est intéressée pour la racheter. Jusque là pas de problème. La maison a été estimée au plus bas à 270.000 € (2 estimations faites en notre absence par 2 agents immobiliers de sa connaissance) or elle ne peut emprunter que 260.000 €. Nous sommes d'accord avec mon frère pour lui vendre avec les autres héritiers à ce prix.

Seulement voilà, nous venons de voir le notaire et au moment de donner le prix mon oncle annonce 300.000 € (alors qu'il veut la revendre 260;000 € à ma cousine). Le notaire entendant cela, regarde plusieurs fois les photos et semble tiquer. Ils nous dit alors que pour une maison comme celle-là dans ce secteur c'est vraiment pas cher et que nous nous exposons à des problèmes avec les impôts. Est-ce vrai ? Que risque t-on? parce que mon frère et moi ne voulons pas d'ennuis mais juste finir au plus tôt la procédure de succession.

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Bonne journée.

Par **Tisuisse**, le **30/05/2021** à **07:29**

Bonjour,

Votre notaire a raison, la vente doit se faire au prix du marché local et vendre au dessous de ce prix peut faire penser, aux fonctionnaires du fisc, que la différence sera sous forme de "dessous de table" afin de payer des droits plus faibles. Faites donc estimer cette maison par un notaire et non par un agent immobilier car les notaires savent quels prix paient les acquéreurs pour un bien de ce type dans ce même secteur. Que votre oncle aide sa fille financièrement pour que les choses soient faites dans les règles.

Par **Lynya**, le **30/05/2021** à **07:36**

Merci beaucoup pour la rapidité de votre réponse. Je vais donc demander au notaire de nous aider pour l'estimation. Merci encore pour votre aide

Par **youris**, le **30/05/2021** à **11:57**

bonjour,

si le prix de vente est vraiment sous-évalué, le trésor public fixera les droits de succession selon la valeur vénale de cette maison.

un notaire connaît bien le prix de l'immobilier et il doit assurer l'efficacité de son acte, il a également, comme professionnel du droit, une obligation de conseil et d'information, alors qu'un agent immobilier est surtout intéressé par sa commission.

salutations

Par **janus2fr**, le **31/05/2021** à **07:53**

Bonjour,

Il n'est pas interdit de vendre un bien en dessous du prix du marché.

En revanche, comme il a été dit plus haut, si le prix est très bas, le fisc peut exiger que les frais soient calculés, non pas sur le prix réel de vente, mais sur la valeur vénale.