

Devoir de vigilance sur les donations déguisées

Qu'est-ce qu'une donation déguisée ?

Une donation déguisée, c'est un acte de donation qui a pris une autre forme. L'intention délibérée du donateur est de déguiser l'acte de donation en un autre acte, une vente par exemple.

Elle peut avoir différents objectifs, comme celui de contourner la fiscalité, ou celui de privilégier un héritier au détriment des autres.

Le contexte :

Les droits de donation et de succession sont élevés dès lors que l'on dépasse le montant des abattements. En revanche, les droits de mutation à titre onéreux sont plus faibles, d'où la tentation de dissimuler la donation sous l'apparence d'un autre acte comme une vente de bien immobilier et diminuer ainsi le montant des droits à payer.

- **Impact sur le plan civil :** compromettre la part des héritiers réservataires et avantager un donataire. Le premier contrôle est à la charge du notaire.
- **Impact sur le plan fiscal :** la donation déguisée constitue une fraude. Depuis 2001, le périmètre du blanchiment est étendu aux opérations illégales passibles d'une peine privative de liberté supérieure à un an. Et dans ces opérations illégales se trouvent les fraudes fiscales.

Obligation imposée aux banques :

Dans leur devoir de lutte anti-blanchiment, les banques sont soumises à obligation de vigilance sur les montages pouvant cacher d'éventuelles donations déguisées.

Les procédures internes de chaque banque doivent être respectées en cas de soupçons.

Montage sur lesquels éveiller sa vigilance :

- **1^{er} montage :**
 - Lors de la vente d'un bien, un prix fortement minoré par rapport à la valeur réelle de celui-ci est une manière de réduire le montant des droits de mutation.
 - A l'inverse, un prix beaucoup plus élevé que la valeur réelle peut dissimuler un transfert de richesse illégal de l'acheteur vers le vendeur.
 - **Le prix de la transaction doit être conforme au marché de référence.**
- **2^{ème} montage :**
 - Lors du financement d'un bien en indivision, les quote-parts de propriété sur le bien doivent correspondre à la contribution effective de chacun, dans l'apport et le remboursement.
 - Exemple : un couple marié sous un régime séparatiste, achète une résidence en indivision et déclare une participation du bien à 50/50.

- Chacun des conjoints devra prendre à sa charge 50% de la mensualité de crédit. Si monsieur paye 100% de la mensualité, ce peut être une donation déguisée à madame, sous réserve de l'assistance que doivent se porter les personnes mariées ou pacsées.
- **Ce problème des quote-parts n'apparaît que dans les régimes séparatistes. Dans les régimes communautaires, le bien acquis pendant l'union et les ressources de chacun des époux entrent dans la communauté.**
- **3^{ème} montage :**
 - Si pour l'octroi d'un financement, le cautionnement d'un ascendant (le père) est recueilli, alors il suffit à l'emprunteur (le fils) de faire défaut pour que la caution soit appelée au remboursement. Le père se retrouve de fait à payer le crédit pour la maison de son fils. Or payer le bien d'autrui constitue une donation taxable.
 - La capacité d'endettement de l'emprunteur doit être vérifiée quelle que soit la qualité de la caution. En cas de doute, il est préférable de refuser le montage.
- **4^{ème} montage :**
 - Les prêts familiaux constituent une forme de donation déguisée des plus fréquentes.
 - Votre client emprunteur justifie d'un apport pour son opération correspondant à une somme prêtée par un ascendant et produit une reconnaissance de dette. Somme qu'il ne remboursera pas en réalité. Il convient de vérifier si les actes de prêts familiaux ont été enregistrés et sont identifiés dans les actes notariés. A défaut, ils pourraient être requalifiés en donation déguisée constitutive d'un préjudice à l'encontre d'héritiers réservataires ou de fraude fiscale.

Conséquences et sanctions :

- Si la dissimulation ou la fraude sont démontrées, de lourdes pénalités sont encourues par le fraudeur.
 - L'administration perçoit les droits majorés d'un intérêt de retard de 0,40% par mois. En outre, en cas de mauvaise foi, elle applique une pénalité de 40% portée à 80% si des manœuvres frauduleuses sont démontrées.
 - La banque et ses collaborateurs à titre personnel peuvent se voir reprocher leur manque de vigilance et encourir des sanctions administratives et pénales.
- En conclusion, la vigilance et le respect des procédures internes s'imposent.