



## Sortir d'une indivision avec mes parents

-----  
Par Henso

Bonjour

Voici mon cas:

J'ai besoin d'emprunter 55 000? pour un achat de bien immobilier. Malheureusement aucune banque ne souhaite me prêter cet argent. Du coup, solution de dépannage, emprunter avec mes parents, mais alors la question se pose: comment récupérer la maison à mon nom seule ensuite (dans la mesure où je ne compte bien sûr pas leur faire payer 1 centime) et bien sûr que ce soit le moins taxé possible.

Pour préciser le débat je précise que j'ai une sœur. Et que le prix de vente du bien est de 76 000? (un bien immobilier entrerait-il dans le droit de donner 100 000? tous les 15 ans à ses enfants?)

J'ai pensé: démembrement de bien, j'achète la nu-propriété et eux l'usufruit. Il me semble que c'est fiscalement très avantageux.

Serait-il possible de récupérer cet usufruit avant leur décès?

Qui serait responsable des frais (genre isolation, etc)?

Une solution serait-elle plus adaptée? Don de leur vivant? ...

Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

Sophie

-----  
Par ESP

Bonjour

J'ai pensé: démembrement de bien, j'achète la nu-propriété et eux l'usufruit. Il me semble que c'est fiscalement très avantageux.

Je déconseille car si vos parents sont usufruitier, le droit à l'usage ou au revenus est pour eux.

Mieux vaut passer par la constitution d'une SCI.

Une solution serait-elle plus adaptée? Don de leur vivant? ...

Tout à fait, dans la mesure où ce don ne remet pas en cause la réserve héréditaire de votre sœur (1/3).

Concernant l'emprunt, la solution idéale serait

VOUS Emprunteur

PARENTS Cautions

-----  
Par Henso

Bonjour

Merci de votre réponse.

malheureusement la solution parents caution n'a pas fonctionné à la banque (j'aurais préféré, car là je vais devoir payer pour les assurer sur le crédit, mais bon c'est le cercle vicieux de la pauvreté)

Donc mettons qu'ils me fassent don de leur part de leur vivant, ça passe dans les 100 000? tous les 15 ans? (non imposables du coup)

Cette maison je souhaite l'acheter en tant que résidence principale, et mes parents (merci à eux) sont géniaux donc je ne crains pas le fait qu'ils décident de se l'approprier (aucun risque), du coup cette solution n'est-elle pas avantageuse? D'autant plus qu'elle me permettrait (est-ce e cas?) d'être bénéficiaire des aides pour la rénovation énergétique (auxquelles j'ai le droit avec mes faibles revenus, mais mes parents sont bien au dessus)

Merci encore.

-----  
Par ESP

Cette solution par une donation vous permet d'être seul propriétaire, c'est plus simple civilement et fiscalement.

-----  
Par Henso

Bonjour et merci encore.

Cordialement.

Sophie

-----  
Par ESP

Bien à vous