



Achat d'une maison pour parents / beaux parents

Par Benoit80

Bonjour,

Je suis à la recherche d'informations afin de trouver la meilleure solution dans un projet d'achat d'une maison pour des parents / beaux parents, et ce afin de gérer au mieux le projet immobilier et par la suite la préservation / transmission du patrimoine des parents / beaux parents.

Contexte et intervenant :

Les parents : un couple âgé de 65 ans avec 6 enfants (3 filles, 3 garçons).

Un gendre.

La fille et femme du gendre.

Moi, un autre gendre.

Projet immobilier : 250K.

Le financement est de :

100K provenant du gendre.

150K provenant des parents.

Le beau frère en question ne veut absolument pas investir en indivision avec les parents afin d'éviter tout problème lors de la succession. La proposition est que les parents fasse un prêt avec reconnaissance de dette de 150K à la fille (femme du gendre) et donc que l'achat de la maison soit fait par le gendre à hauteur de 40% , et la fille (femme du gendre) à hauteur de 60%.

La maison appartiendrait donc à 40% au gendre, et à 60% à la femme du gendre(une des 3 filles). Il serait stipulé (je ne sais où) qu'à la mort des 2 parents, et suite à la revente de la maison, les 60% seraient ensuite partagés entre chaque enfant via une donation entre la s?ur et chaque membre de la fratrie.

A coté de cela, les parents deviendraient locataires de la maison. Pour le gendre, l'investissement n'est pas à but lucratif. Il investit les 100K. Il ne demande aucun retour d'investissement relatif à cet investissement de 100K.

Néanmoins, les parents verseraient au couple un loyer d'un montant X (non clairement défini à ce jour) dont le montant serait ensuite reversé aux parents par la fille (à 100% ???) dans le cadre du remboursement de la dette des 150k de la fille (femme du gendre), et selon le gendre cela permettrait de justifier fiscalement (???) l'apport du gendre (100K) dans l'investissement. La reconnaissance de dette diminuera donc au fur et à mesure des années.

La taxe foncière, les impôts relatifs aux loyers perçus du couple, et tout frais afférant à la maison devront être réglés par les parents. Le seul retour sur investissement pour le gendre sera lors de la revente de la maison et donc une éventuelle plus value sur les 100K investis (40%).

Je peux comprendre que l'indivision soit un problème dans le futur et que le gendre souhaite pouvoir récupérer son "investissement" sans avoir à participer à une guerre de succession.

Par contre je ne comprends absolument pas ce montage financier qui a été proposé par le notaire du couple (gendre / fille).

Ce que je reproche :

- le coût de l'imposition des revenus fonciers occasionnés par cette location (dépendant du choix de fiscalité et de l'imposition du gendre/couple ???) et dont les parents auront la charge à payer.
- la donation dans la fratrie qui aura lieu à la mort des 2 parents qui sera taxée à hauteur de ce qui sera applicable à ce moment là dans le cadre d'un don entre frères/s?urs.

De ce que j'ai rapidement calculé, pour une donation entre frère et soeur de 25K ($150/6 = 25$) on serait aujourd'hui entre 3K et 4K de taxe. Si on rajoute la plus value sur le bien, la taxation sera encore plus conséquente.

Qqun serait il en mesure de m'expliquer l'interet de ce montage ?

Le paiement par les parents d'une imposition pour des revenus fonciers "fictifs" ? (Même avec une fiscalité optimisée genre LMNP).

Un remboursement d'un prêt qui n'a pas réellement besoin d'être remboursé et dont la reconnaissance de dette pourrait rejoindre l'actif de la succession lors de la mort des 2 parents et donc permettre une exonération sur les 150K.

Ne peut on pas envisager un contrat d'occupation à titre gratuit entre les parents et le couple ?

Comment gérer les frais (taxe foncière, taxe d'habitation) qui incombent naturellement à la charge des parents ?

Merci de bien vouloir m'éclairer.

Par jpgroussard

Bonjour, le fait de ne rien comprendre (et vous n'êtes pas le seul) ne vous pénalise pas dans la mesure où vous (et tous les autres membres impliqués dans ce projet) faites entièrement confiance à ce notaire. C'est exactement ce dont vous avez besoin pour ce genre de machine à gaz, il n'y a pas mieux qu'un notaire pour répondre à vos questions.

Par contre, je mettrais tout le monde autour d'une table pour un petit vote tranquille et s'il y a une seule voix contre je ne le ferais pas.

L'intérêt de tout montage financier est de dépenser le minimum pour un maximum de bénéfice.

Par Benoit80

Je veux bien faire confiance à un notaire mais de préférence et plutôt de manière générale j'aime bien comprendre de ce qu'il en retourne.

Et là le problème c'est que je comprends le montage, mais je n'y vois que des failles ...

Par jpgroussard

Rebonjour,
dans ce cas, c'est très simple. Changez de notaire si vous êtes persuadé que son montage est plein de failles. Ou "réparez" les failles mais ça va être très compliqué d'expliquer au notaire que son montage ne vaut rien. Pour résumer, et j'en resterai là, si vous avez des doutes ne le faites pas !