



Achat terrain + construction en nue propriété

Par jjoel

Bonjour,

J'ai une interrogation sur un potentiel projet et je me posais la question de la faisabilité donc je me permets ce message.

J'envisage de prendre d'acheter une maison en France (je réside en ce moment au Portugal), de prendre la nue propriété et de laisser l'usufruit à mes parents pour que ces derniers puissent y vivre, le tout en finançant environ 80% du bien.

La question que je me pose est le cas où je partirai sur l'achat d'un terrain constructible pour y faire une construction. Si j'ai bien lu, il est possible d'acheter le terrain en démembrement et l'usufruitier (mes parents) peuvent dans ce cas construire dessus. Cette solution ne me convient pas car je souhaiterais financer la construction, du moins la partie correspondante à la nue propriété. Est-ce possible de faire un tel montage ?

Avec mes remerciements pour vos lumières :-)
Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez acheter le terrain, construire la maison et ensuite donner l'usufruit à vos parents.

Par Isadore

Bonjour,

Avec l'accord de vos parents vous pouvez aussi construire une maison sur le terrain dont ils ont l'usufruit, ou vous associer à eux pour financer la construction d'une maison.

Il faut simplement vérifier avec le fisc si l'opération serait qualifiée de donation indirecte par le biais d'un rescrit fiscal :
[url=https://www.impots.gouv.fr/professionnel/le-rescrit-fiscal]https://www.impots.gouv.fr/professionnel/le-rescrit-fiscal[/url
]

Dans le cas où vous financeriez seul la maison il y aurait un risque. Mais je pense que si vous participe à la construction plus ou moins au prorata de la valeur de votre nue-propriété par rapport à la valeur de la pleine propriété, pas de souci.

Notez que vos parents n'ont pas besoin de l'usufruit pour vivre dans votre maison.

Il faut prioritairement consulter un notaire français pour avoir un avis sur le montage le plus approprié.

Par jjoel

Super merci beaucoup pour vos précieux retours !
Il y a donc des solutions donc effectivement, à travailler avec un notaire pour trouver la meilleure solution.

Pour le choix du démembrement et de laisser l'usufruit à mes parents, ce point m'a été recommandé par un avocat fiscaliste dans le but d'éviter une requalification de ma résidence (fiscale) avec le Portugal. Au moins sans usufruit de ma part, le doute ne sera pas permis pour le fisc.

Du coup il faut vraiment acheter dès le départ en démembrement pour être tranquille.

Par Isadore

Pour le choix du démembrement et de laisser l'usufruit à mes parents, ce points m'a été recommandé par un avocat fiscaliste dans le but d'éviter une requalification de ma résidence (fiscale) avec le Portugal. J'ignore pourquoi l'avocat pense qu'il y aurait un risque si vous résidez réellement au Portugal. En soi l'achat d'une résidence en France pour y loger ses parents ne présente pas de risque fiscal particulier.

Mais évidemment un forum ne peut pas remplacer un avocat qui connaît un dossier.