



Achat immeuble en SCI ou en indivision

Par Silvain

Bonjour à tous,

Nous souhaitons acheter une maison afin de loger un membre de la famille; nous hésitons entre plusieurs solutions

- créer une SCI familiale
- acheter le bien en indivision
- prêter de l'argent à l'intéressé

Concernant la SCI, sa création n'est pas très coûteuse mais son fonctionnement est un peu lourd et entraîne des frais: par exemple le changement d'adresse d'un membre ou du Gérant entraîne une modification des statuts, il faut avoir un compte bancaire au nom de la Société et là encore le coût mensuel est important, la tenue du compte n'est pas gratuite et les opérations facturées...il est vrai que chaque année, hormis les travaux éventuels, il n'y a qu'à payer l'assurance et le foncier ect..

L'achat en indivision serait peut-être plus simple et moins contraignant? Nous aimerions avoir quelques avis

remerciements et bonne journée à tous

Par yapasdequoi

Bonjour,

Acheter à plusieurs est très simple en indivision, vous pouvez définir une convention d'indivision pour acter les droits et devoirs de chacun.

Mais prêter l'argent au futur occupant est sans doute le plus simple : il y aura un contrat de prêt par prêteur et il remboursera au lieu de payer un loyer, et sera seul propriétaire du bien, ce qui évite tous les inconvénients et frais de l'indivision ou de la SCI.

Par Isadore

Bonjour,

Tout dépend de plusieurs facteurs, et surtout de vos objectifs. Si le but est simplement de loger cette personne, et qu'elle est en mesure de rembourser un prêt, autant la laisser acheter seule. En cas de décès ou de mise sous tutelle, vous vous évitez des complications.

Par delagui

re

Merci pour vos interventions

La personne à loger, l'emprunteur, est jeune, 30 ans alors que 2 prêteurs sur 3 sont très âgés. La somme à rembourser sera importante et bien qu'ayant un travail, il lui faudrait des décennies pour rembourser... c'est pourquoi nous pensions que l'indivision serait mieux adaptée. Toutefois vous écrivez qu'elle aurait un coût, certes, mais sans doute moins que la SCI?

Tous nos remerciements et bonne journée

Par yapasdequoi

Vous êtes la même personne avec 2 pseudos ?

Acheter un bien vous coûtera 8 à 10% de frais de notaire alors qu'un prêt ne vous coûterait rien (125 euros à déclarer par le donataire)

Ensuite il faudra gérer ce bien + payer les travaux + collecte du loyer + récupération des charges locatives + déclaration des revenus fonciers et payer les taxes foncières.

Et à tout moment un indivisaire peut exiger d'en sortir ce qui peut chambouler tout votre montage.

Il y a aussi possibilité d'acheter en démembrement : celui qui y habite n'achetant que l'usufruit et les autres la nu-propriété. Ceci allègerait la gestion = utile pour des personnes âgées....

Toutefois des personnes âgées sont à terme remplacées par leurs héritiers qui peuvent avoir une autre position concernant cette indivision.

Bref il n'y a pas de "bonne" solution, il faut établir tous les scénarios et voir avec votre notaire. Il n'y a pas que le montant des frais à considérer.

Par Silvain

J'avais dû déjà m'inscrire et poster sur ce site mais je n'avais pas noté l'identifiant utilisé et je me suis donc réinscrit sous un autre pseudo: delagui et silvain sont la même personne!

Effectivement, l'indivision risque de poser problème si un indivisaire voulait en sortir! Quant à louer la maison, ce n'est pas au programme puisque c'est pour l'habiter. Maintenant on n'est pas marié avec les pierres, la vente est toujours possible!

Le prêt serait beaucoup plus simple mais il faut faire un contrat (ou des contrats) sous seing privé et le déclarer au Fisc. Ce ne doit pas être reconnu comme un don! En conséquence il faut indiquer la durée du prêt et les modalités de remboursement...qui peuvent demander des décennies...l'emprunteur ne peut pas se priver toute sa vie pour acquérir un logement.

On peut consulter un notaire mais il n'aura pas de solution miracle!

Par yapasdequoi

Les indivisaires non occupants ont droit à une indemnité d'occupation qui est imposable comme revenu foncier.

Et s'il est logé à titre gratuit sans raison valable, c'est imposable aussi comme une donation du loyer.

Bref chaque scénario a ses avantages et inconvénients. On ne peut pas choisir à votre place.

Par Silvain

Merci pour ces informations, je crois que c'est une solution à éliminer!

Reste la SCI ou le prêt

- Concernant la SCI, ce qui nous gêne, c'est qu'il faut modifier les statuts quand un associé change de domicile (coût de 500?) et aussi, ouvrir un compte spécial au nom de la Société avec des frais de tenue de compte importants pour seulement, chaque année, payer l'assurance et le Foncier et éventuellement quelques imprévus.

Par Silvain

Bonjour,

J'aurais une autre petite question: concernant l'ouverture d'un compte bancaire au nom de la SCI

J'ai lu qu'il était possible d'ouvrir un compte pour la SCI au nom du gérant et que cette pratique était légale.

Dans le cas présent, cette Société familiale réservée à loger gratuitement un associé n'a aucun but commercial: son rôle consistera à encaisser la capital social et après l'achat de la maison à payer chaque année, le montant de l'assurance et le foncier; il ne peut y avoir en aucun cas confusion avec les comptes du gérant puisque celui-ci sera indépendant.

J'ai lu également que certaines banques refusent d'ouvrir un compte à cette fin, on en devine les raisons

Merci de me dire ce que vous pensez de ce montage