



Achat immobilier, droit de la famille au milieu

Par Visiteur

Bonjour,
Mon mari (58 ans) & moi (55 ans) sommes séparés (mariés sous le régime de la communauté et pas divorcés).
Nous avons 2 enfants 31 & 33 ans.
Mon mari est sans emploi et bénéficie du RSA.
Je suis salariée dans le privé.
Nous venons de vendre un bien commun et souhaitons acheter ensemble, avec une partie de l'argent de la vente, un appartement que j'occuperai pendant 4 à 5 ans (jusqu'à ma retraite) puis il serait mis en location.
Comment devons nous acheter ce bien, en sci ?
Dans l'attente d'avoir vos commentaires, je vous adresse mes sincères salutations.

Par Visiteur

Chère madame,

Nous venons de vendre un bien commun et souhaitons acheter ensemble, avec une partie de l'argent de la vente, un appartement que j'occuperai pendant 4 à 5 ans (jusqu'à ma retraite) puis il serait mis en location.
Comment devons nous acheter ce bien, en sci ?

Tout dépend.

Vous souhaitez divorcer ou rester séparés? Qu'attendez vous d'un montage tel que celui d'une SCI par exemple? Qu'il protège votre occupation ou bien autre chose?

Très cordialement.

Par Visiteur

Pas de divorce.

Je ne sais pas ce que veut dire "protéger votre occupation" ?
Je ne connais pas non plus la SCI, que peut elle nous apporter ? ou le contraire ?

Transmettre le bien entre mon mari et moi en cas de décès ou aux enfants sans trop payer de taxes de succession.

Par Visiteur

Chère madame,

Transmettre le bien entre mon mari et moi en cas de décès ou aux enfants sans trop payer de taxes de succession.

Si vous ne souhaitez pas divorcer et que votre souhait est de transmettre le bien à votre mari, ou bien vos enfants, j'aurai tendance à acheter le bien dans le cadre de votre communauté conjugale, c'est à dire que je ne ferai aucun montage particulier.

En effet, les droits de succession ont été pour une grand part éliminés: En effet, entre conjoints, les droits de succession à payer ont été supprimés: Vous n'aurez donc aucun droit à payer. Envers, les enfants, chaque enfant bénéficie d'un abattement d'environ 155000 euros par parent ce qui de fait supprime les droits de succession pour un achat commun

dans la grande majorité des cas.

Très cordialement.

Par Visiteur

Nous avons un autre bien acheté en commun il y a 5 ans
+ cet appartement,
+ le solde de la vente d'un de nos biens

Certes, nous n'arrivons pas au 790000 Euros pour ISF. Toutefois, la franchise de droits de 156000 Euros sera dépassée.

Par Visiteur

Chère madame,

Nous avons un autre bien acheté en commun il y a 5 ans
+ cet appartement,
+ le solde de la vente d'un de nos biens

Certes, nous n'arrivons pas au 790000 Euros pour ISF. Toutefois, la franchise de droits de 156000 Euros sera dépassée.

Il convient de souligner que l'abattement fonctionne par parent et par enfant. En conséquence, à votre décès, c'est uniquement la moitié soit 395 000 euros qui seront transmis.

Sur ces 395 000 euros, votre mari va probablement opter pour l'usufruit: Il va donc recevoir une partie de la succession (exonérée), et vos enfants qui bénéficient d'un abattement de 156 000 chacun (soit 312 000 euros pour les deux) recevront l'autre partie.

Ainsi par exemple: Si à votre décès, votre mari a 80 ans, alors la valeur de l'usufruit est fixée à 30% de la masse.

Ce dernier reçoit donc: $30\% * 395\ 000 = 118\ 500$

Chaque enfant reçoit: $70\% * (395\ 000 / 2) = 138\ 250$.

Il n'y aurait donc aucun droit à payer dans cette hypothèse.

Sachant qu'au décès du second conjoint (le père dans l'hypothèse), l'usufruit rejoint gratuitement la nue propriété: Il n'y aurait donc la encore pas de droit à payer sur une bonne partie de la succession.

Cela étant, pour faire les choses le mieux possible, il suffit de bien préparer la succession en faisant les choses en plusieurs temps et en décidant dès maintenant de la répartition des biens.

Vous et votre mari pouvait dès à présent donner une partie de votre patrimoine en nue propriété à vos enfants: Une telle donation permet tout à la fois:

-De bénéficier à nouveau de l'abattement de 156 000 (cet abattement est en effet renouvelable tous les 6 ans).

-De vous permettre d'avoir l'usufruit, et donc un droit complète de jouissance du bien.

-Comme vous êtes jeunes, la valeur de l'usufruit est bien plus importante (50% de la valeur du bien), cela a pour conséquence de faire baisser artificiellement le montant de la donation (qui sera alors égale à 50% de la valeur du bien au lieu de 70% comme évoqué dans mon exemple).

Je vous invite donc à voir ceci avec votre notaire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour tous ces renseignements.