



Investissement immobilier avec enfant étudiant

Par Eric44130

Bonjour,

Je souhaiterais investir pour ma fille de 18 ans dans un appartement pour ses études.

Elle dispose lié à la succession de ses grands-parents représentant 70 % de la valeur des biens disponibles sur le marché de notre secteur en conservant des liquidités.

Je financerais les 30 % restants sous forme de prêts et peut-être une partie d'épargne.

Ayant également deux enfants mineurs, je souhaiterais connaître les formes juridiques que pourrait prendre cet achat pour être en accord avec le droit et être équitable avec mes autres enfants disposant par ailleurs des mêmes montants.

J'ai entendu parler d'achat en indivision, SCI mais cela dépasse mes compétences.

Est-il possible également que ma fille cadette de 10 ans prête de l'argent à sa soeur aînée évitant ainsi de passer par un établissement bancaire ?

Je vous remercie par avance de vos conseils

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre notaire est votre meilleur conseil...

En général il est préconisé que les parts de propriété indiquées dans l'acte soient similaires aux parts de financement pour éviter des litiges ultérieurs.

Je ne vois pas l'intérêt d'une SCI dans votre situation.

Sa soeur mineure n'a pas la capacité juridique pour consentir un prêt. Ne compliquez pas le plan de financement. D'autant plus que ce n'est certainement pas son intérêt à elle de prêter à des conditions plus favorables qu'une banque... Et donc n'aura sans doute pas l'accord du juge des tutelles.

Par Eric44130

Merci pour votre retour,

Le rendez-vous est déjà pris (15 mai)

La rentrée arrivant assez vite au regard de ce type de projet. Je cherche à éclaircir le sujet pour le candide que je suis.

De prime abord, l'achat en indivision serait donc la meilleure solution ?

Fiscalement, ma fille sans revenu pourrait-elle encore être dans mon foyer fiscal en étant propriétaire de la majorité d'un bien qu'elle occuperait pour ses études ?

Par yapasdequoi

Sans plus de détail, ce n'est pas la meilleure solution, c'est la plus simple et la moins coûteuse.

Avez-vous déjà identifié le bien à acquérir ? Avez-vous une certitude sur le lieu des études de votre fille ? Et sur la durée de celles-ci ? Etes vous conscient que vous la logerez pour 2 à 5 ans max ?

Les conditions pour le rattachement fiscal de votre enfant sont ici :

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/enfants-majeurs-au-0101]https://www.impots.gouv.fr/particulier/enfants-majeurs-au-0101[/url]

Que cet enfant soit propriétaire de son logement ou pas n'entre pas en compte.

Par Isadore

Bonjour,

Pour éviter les situations compliquées, le mieux est que votre fille soit seule propriétaire du bien.

Si vous lui prêtez la somme requise pour acheter le reste du bien, cela ne lèsera aucunement vos autres enfants. Cet argent vous sera remboursé.

Si vous lui donnez tout ou partie de la somme, vous pouvez donner la même chose aux autres enfants en faisant une donation-partage.

Si vous faites une SCI ou achetez un bien en indivision avec tous vos enfants :

- soit votre fille profitera gratuitement d'un bien financé en partie avec le capital de ses frères et soeurs, ce qui n'est pas équitable envers ceux-ci et qui de toute façon va à l'encontre de votre obligation de gérer leur patrimoine dans leur intérêt

- soit votre fille devra payer un loyer ou une indemnité d'occupation tant que perdurera l'occupation ce qui est quand même dommage quand on s'achète un bien.

Je déconseille de mélanger les patrimoines de vos enfants en achetant de l'immobilier. Vos enfants mineurs n'ont aucun intérêt à avoir une partie de leurs liquidités bloquées par l'achat d'un bien destiné à loger leur aînée. Pour moi toute solution impliquant une "participation" des enfants mineurs à ce projet est à exclure.

Un achat d'un bien immobilier à 18 ans n'est pas toujours une bonne solution, ça peut être un fil à la patte. Votre fille sera "attachée" à son bien, sauf à le revendre (avec les frais que cela implique) ou à le mettre en location (ce qui implique d'avoir les connaissances requises pour exercer le métier de bailleur, le temps nécessaire, et une trésorerie suffisante pour faire face aux aléas : travaux, vacances locative, impayés, procédure d'expulsion).

Le capital de votre fille va donc être immobilisé sous la forme d'un placement risqué (le capital n'est pas garanti) et très peu liquide. C'est donc à réfléchir.