



## Achat d'un bien en commun : quel montage ?

-----  
Par Visiteur

Nous sommes deux couples non mariés, ni pacsés avec pour l'un 1 enfant et l'autre 2 enfants. Nous souhaitons acquérir un ensemble immobilier d'une valeur de 150.000 ? hors frais de notaire composé d'une maison et d'une grange. Nous souhaitons transformer la grange en maison d'habitation (nous avons obtenu le Certificat d'Urbanisme). Les travaux de rénovation s'élèveront à environ 140.000 ?.

L'ensemble de l'acquisition et les transformations seront communes. Il n'y aura pas de séparation des biens. La future maison sera habitée par les 2 couples. Toutefois, pour l'un des couples, il s'agira d'une résidence principale et pour l'autre une résidence secondaire.

L'investissement sera réalisé à parts égales. Chacun financera personnellement sa quote part. L'apport sera réalisé par le biais de prêts bancaires contractés indifféremment par chacune des personnes.

Concernant la réalisation des travaux, l'un des membres étant artisan sera le maître d'œuvre et l'entrepreneur réalisant les travaux. Il facturera bien sûr ses prestations. Les travaux seront réalisés dans les principes dits écologiques : Chaudière bois, triple vitrage, isolants végétaux ?

Au plan juridique, notre préoccupation étant de ménager l'avenir par nature incertain, nous nous interrogeons sur la question de savoir s'il est opportun de constituer une SCI ou de prendre le bien en indivision. Cette SCI, s'il y a lieu, sera sans revenu puisque nous n'envisageons pas de location. De plus, elle devra mettre à disposition le bien à titre gratuit au couple utilisant le bien en résidence principale.

Sur un plan fiscal, pouvons nous (l'un des deux couples, la SCI) bénéficier des aides de l'Etat : Eco-prêt, Crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie, intérêts d'emprunts ?

Merci pour votre réponse

Salutations

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Au plan juridique, notre préoccupation étant de ménager l'avenir par nature incertain, nous nous interrogeons sur la question de savoir s'il est opportun de constituer une SCI ou de prendre le bien en indivision. Cette SCI, s'il y a lieu, sera sans revenu puisque nous n'envisageons pas de location. De plus, elle devra mettre à disposition le bien à titre gratuit au couple utilisant le bien en résidence principale.

Sur un plan purement juridique, autant acheter le bien en indivision. Une SCI entraîne des frais de montage, réclame un certain suivi et oblige à prendre un comptable, ce qui n'a guère d'avantages dans votre cas. Inversement, le régime de l'indivision s'assouplit au fil des réformes, donc dans la mesure où il s'agit d'une maison d'habitation, pas grand intérêt à recourir à la SCI pour les motifs invoqués.

Sur un plan fiscal, pouvons nous (l'un des deux couples, la SCI) bénéficier des aides de l'Etat : Eco-prêt, Crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie, intérêts d'emprunts ?

A priori, pourquoi pas mais il faut vérifier pour chacune des ces aides la possibilité ou non de les obtenir. Chacune de ces aides sont soumises à des conditions différentes. Il faut donc regarder au cas par cas. Impossible de vous répondre OUI ou NON pour l'ensemble de ces aides.

Indiquez les aides que vous désirez précisément, et on approfondira la question.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Le Credit d'impot en faveur des économies d'energie ne s'applique que pour les résidences principales.

Dans le cadre de notre achat, par indivision donc, le couple utilisant le bien comme résidence principal peut-il bénéficier du Crédit d'impôt et à quelle hauteur (sa quote part ?)

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans le cadre de notre achat, par indivision donc, le couple utilisant le bien comme résidence principal peut-il bénéficier du Crédit d'impôt et à quelle hauteur (sa quote part ?)

Je vérifie ce petit point dans la jurisprudence fiscale et vous recontacte au plus vite.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans le cas de dépenses réalisées par une indivision, le crédit d'impôt est calculé sur la quote-part correspondant aux droits de chaque indivisaire dans l'indivision et sous réserve que l'indivisaire qui sollicite le bénéfice du crédit d'impôt affecte le bien à son habitation principale.

Quest. Fisc.:

Très cordialement.