



Acquisition residence principale concubins en sci

Par Visiteur

Bonjour,
nous sommes concubins et avons 2 enfants chacun de premiers mariages. Nous souhaitons acquerir ensemble une maison financée ainsi :

Apport en numéraire madame 140 000 ?

Emprunt relais (en attente vente immeuble locatif) 140 000 ?

Emprunt amortissable monsieur 50 000 ?

Madame souhaite que monsieur puisse rester dans le logement si elle décède tout en respectant le patrimoine de ses enfants.

question supplémentaire : si nous effectuons des travaux dans ce logement : quelles modalités respecter ? quelle fiscalité ?

MERCI

Par Visiteur

Cher monsieur,

Bonjour,
nous sommes concubins et avons 2 enfants chacun de premiers mariages. Nous souhaitons acquerir ensemble une maison financée ainsi :

Apport en numéraire madame 140 000 ?

Emprunt relais (en attente vente immeuble locatif) 140 000 ?

Emprunt amortissable monsieur 50 000 ?

Madame souhaite que monsieur puisse rester dans le logement si elle décède tout en respectant le patrimoine de ses enfants.

Pardonnez moi mais où est la question précisément ? Que désirez vous savoir au juste ?

Très cordialement.

Par Visiteur

PARDON effectivement ma question ne coulait pas de source.....

Je voulais savoir si la SCI est une bonne solution et savoir comment "fonctionne" le système d'achats croisés nu propriété et usufruit ?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je voulais savoir si la SCI est une bonne solution et savoir comment "fonctionne" le système d'achats croisés nu propriété et usufruit ?

Vous m'enlevez le mot de la bouche. Le démembrement croisé de propriété est effectivement le meilleur moyen pour des couples non mariés. Un tel système vous permet, quel que soit l'ordre des décès, de protéger le concubin survivant tout le restant de sa vie, tout en assurant un partage égalitaire entre les enfants.

Voilà comment cela fonctionne:

Vous avez la moitié des parts de la SCI en nue propriété, et l'autre moitié en usufruit. Inversement pour votre compagne.

Au décès de l'un d'entre vous, la parts en nue propriété du De cujus sont transmises à ses héritiers (les enfants du de cujus puisque vous n'êtes pas mariés). Quant aux parts en usufruit, dans la mesure où l'usufruit n'existe plus (puisque la personne est décédée), alors le concubin restant hérite de la pleine propriété.

Au final, on a donc: Moitié en pleine propriété et moitié en usufruit pour le survivant: Il est donc protégée; et une moitié en nue propriété pour les enfants.

Au décès des deux concubins, chaque souche d'héritiers possédera donc une moitié en pleine propriété..

si nous effectuons des travaux dans ce logement : quelles modalités respecter ? quelle fiscalité?

Au niveau fiscal, vous n'y gagnez rien. Dans la mesure où l'habitation sert de logement principal aux associés de la SCI, et que dès lors, il y a mise à disposition du logement à titre gratuit, alors il n'est pas possible de déduire les travaux et les imputer sur vos revenus fonciers, et les cas échéant sur le revenu global.

En conséquence, que vous réalisiez les travaux vous même, ou par le biais de la SCI, cela n'a guère d'importance..

Très cordialement.

Par Visiteur

MERCI pour vos réponses, cependant, j'aimerais savoir si faire un achat croisé à un coût fiscal ?
mon concubin va apporter 15 % des apports et moi 85 %.

comment se passe pour lui l'achat de mon usufruit et vic versa?
Est ce que cela est imposé à 60 % où doit il le payer dès le départ en valeur nominale?

Enfin, en cas de travaux faits par l'un ou l'autre comment sont inscrites les sommes en compta ? est ce un apport supplémentaire ou bien une simple écriture en compte courant de chacun?

MERCI

Par Visiteur

Cher monsieur,

MERCI pour vos réponses, cependant, j'aimerais savoir si faire un achat croisé à un coût fiscal ?
mon concubin va apporter 15 % des apports et moi 85 %.

Non non pas du tout. Fiscalement, l'opération est neutre. Quant à la différence des apports, aucun problème. Le démembrement croisé peut tout à fait se faire avec des apports différents.

comment se passe pour lui l'achat de mon usufruit et vic versa?

En fait, il n'y a pas d'achat d'usufruit. Le démembrement des droits se fait dans les statuts de la société, et au décès de l'un d'entre vous, le concubin survivant récupère automatiquement la pleine propriété de la moitié des parts et l'usufruit de l'autre moitié, sans droits à payer.

Il n'y a donc pas d'imposition. C'est d'ailleurs l'attrait principal du démembrement croisé.

Enfin, en cas de travaux faits par l'un ou l'autre comment sont inscrites les sommes en compta ? est ce un apport supplémentaire ou bien une simple écriture en compte courant de chacun?

Au choix, mais l'augmentation de l'apport est à déconseiller puisque cela nécessiterait une modification de statuts et nécessiterait donc des formalités de publicité.

Très cordialement.

Par Visiteur

MERCI pour votre rapidité et votre compétence.
J'avais contacté le "juriste" d'une banque sur ma région qui n'a pas été si pertinent.

A bientôt pour d'autres questions

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci, ça fait toujours très plaisir!

A vous revoir bientôt alors ;)

Je vous souhaite une très bonne soirée.