

<http://www.lefigaro.fr/placement/2011/10/01/05006-20111001ARTFIG00006-acheter-un-bien-immobilier-a-ses-enfants.php>

Acheter un bien immobilier à ses enfants

Le Figaro - Placement : Acheter un bien immobilier à ses enfants Comment aider ses enfants à acquérir un logement ? Face à l'envolée des prix de la pierre, de plus en plus de parents se posent la question.

Pour les jeunes, sans un coup de pouce familial, acheter un bien immobilier est souvent difficile.

Pourtant, la pierre est plus que jamais la clé de voûte de tout patrimoine bien construit. UNE DONATION en guise de financement Avec la récente réforme sur la fiscalité du patrimoine, chaque parent peut donner en totale

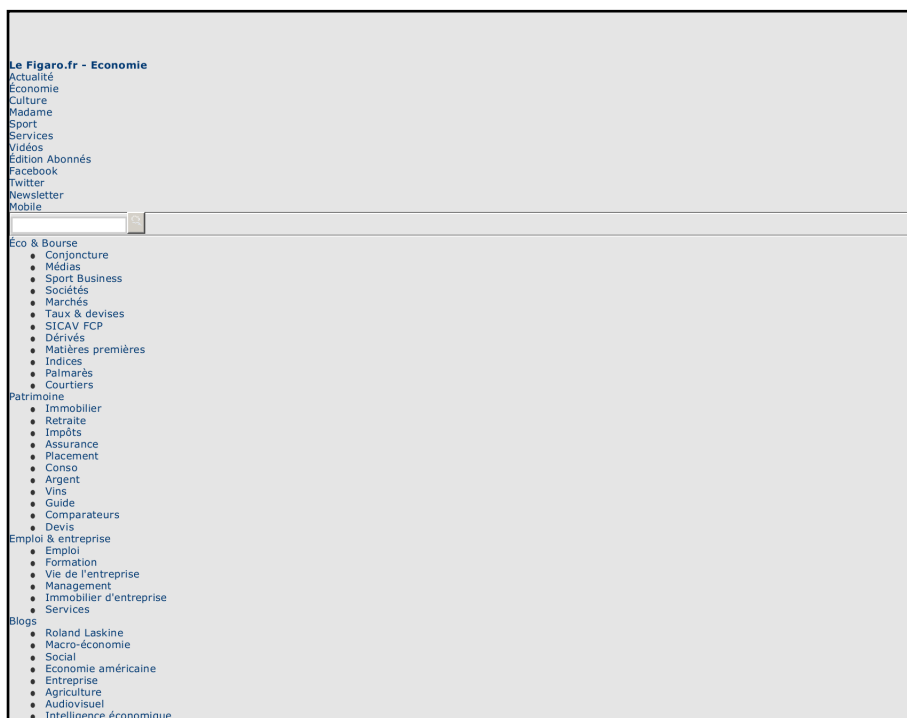
franchise d'impôt, mais tous les dix ans désormais, jusqu'à 159.325 € (abattement en vigueur pour 2011) à chaque enfant, soit 318.650 € pour un couple.

Et si l'enfant est majeur, il profite d'un abattement supplémentaire de 31.865 € (par parent de moins de 80 ans), ce qui lui permet au final, même dans la capitale, d'acquérir un joli pied-à-terre...

Une stratégie qui offre l'avantage de ne pas « gonfler » son propre patrimoine immobilier, puisque c'est votre enfant qui devient immédiatement unique propriétaire du bien.

De ce fait, cela peut permettre aux parents d'échapper à l'impôt sur la fortune si la valeur de leur patrimoine net taxable reste en deçà de 1,3 million d'euros, ou de le minorer si celle-ci ne dépasse pas 3 millions d'euros. Cette formule a toutefois ses revers.

«A sa majorité, l'enfant qui détient de facto la pleine propriété, peut vendre à tout moment, même si ses parents s'y opposent», rappelle Michel Brillat, directeur de l'ingénierie patrimoniale de l'Union financière de France.



Article publié sur le site Lefigaro.fr

Lefigaro.fr

En savoir plus : www.alexa.com/siteinfo/Lefigaro.fr

Extraction : 04/10/2011 00:00:00
 Catégorie : Actualités générales
 Fichier : piwi-4-14-14185-20111004-134380456.pdf
 Audience : 35577978

<http://www.lefigaro.fr/placement/2011/10/01/05006-20111001ARTFIG00006-acheter-un-bien-immobilier-a-ses-enfants.php>

Pour «bloquer toute velléité inappropriée», Louis Aussedat, notaire du réseau Althémis, conseille donc d'inclure dans l'acte de donation, ainsi que dans l'acte d'acquisition, une interdiction d'aliéner.

Cette disposition soumet la vente à l'accord des parents. Sachez encore qu'il est tout à fait possible d'effectuer cette opération au profit d'un mineur ; mais il faut dans ce cas l'aval du juge des tutelles.

Et tant que l'enfant n'a pas 18 ans, son logement fait partie du patrimoine immobilier global de ses parents, avec d'éventuelles conséquences en termes d'ISF. De façon plus marginale, si vous détenez un plan d'épargne logement, vous pouvez transmettre vos droits à prêt à votre enfant, à condition qu'il soit lui-même titulaire d'un tel plan (ouvert depuis au moins 3 ans).

Enfin, donner au préalable de l'argent et non un bien immobilier dont vous seriez déjà propriétaire vous permet d'être exonéré de taxe de publicité foncière (0,715 %). **ACHETER ET TRANSMETTRE** au sein d'une SCILci, c'est la société civile immobilière (SCI) qui acquiert le logement et non vous et/ou vos enfants directement, ce qui permet, là aussi, de le financer et de le transmettre avec plus de facilité encore.

Les parents sont associés et détiennent les parts de cette SCI.

Un des grands avantages de cette structure juridique réside dans sa souplesse.

A condition de s'appuyer sur un notaire ou un avocat pour en rédiger les statuts (compter 2.000 € environ), tous les schémas de gestion, ou presque, peuvent en effet être sereinement envisagés : pleine ou nue-propiété seulement donnée aux enfants, en totalité ou en partie, etc.

Les parents peuvent se réserver le rôle de gérant pour avoir la main sur les décisions et pouvoir répondre aux formalités obligatoires (assemblée générale...).

«Dans cette configuration, les enfants, même majeurs, ne peuvent vendre qu'avec votre accord», souligne Gilles Etienne, directeur associé chez Cyrus Conseil.

La SCI peut d'ailleurs emprunter, y compris si les enfants mineurs sont associés.

Seul impératif : bien fixer, avec l'aide d'un professionnel, leurs responsabilités vis-à-vis des dettes et obtenir l'accord du juge.

Enfin, l'existence même d'une SCI n'est pas limitée dans le temps et la valeur, tout comme la désignation du patrimoine qui peut y être géré, n'est pas figée.

Loi Scellier: louer à son enfant Les parents qui achètent un logement en bénéficiant de la réduction d'impôt au titre de la loi Scellier peuvent louer l'appartement à leur enfant.

A trois conditions: il faut que ce soit la résidence principale de ce dernier, que celui-ci soit détaché du foyer fiscal des parents (il est alors imposé de son côté), enfin, qu'il paie effectivement le loyer. **LIRE AUSSI :** » Placement : les Français ont confiance dans l'immobilier