Image not found or type unknown

achat bien à 2 mais 1 seul propriétaire officiel

Par **welcheuhristes**, le **08/10/2023** à **17:40**

Bonjour, nous sommes 2 membres de la même famille, de même niveau. L'un d'entre nous, pour raison personnelle, ne souhaite pas apparaître officiellement comme propriétaire. Est-ce légal ? Quels sont les détails techniques ?

Par **Marck.ESP**, le **08/10/2023** à **18:27**

Bienvenue et bonjour

Si votre frère met de l'argent dans cet achat mais n'achète donc pas lui même avec vous, la solution est d'assurer la traçabilité. peut-être par un **prêt familial** qu'il vous ferait !

A voir avec votre notaire, effectivement.

Par **Visiteur**, le **08/10/2023** à **19:45**

Bonjour,

Il fournit des fonds et n'est pas propriétaire : c'est donc soit une donation soit un prêt d'une certaine somme.

Consultez votre notaire

Par **janus2fr**, le **09/10/2023** à **06:42**

[quote]
L'un d'entre nous, pour raison personnelle, ne souhaite pas apparaître officiellement comme propriétaire.

[/quote]
Bonjour,

Cela n'a pas de sens, on peut être propriétaire ou pas, mais pas propriétaire officiel ou

officieux...

Par **welcheuhristes**, le **09/10/2023** à **11:39**

Est-ce qu' une donation ou un "prêt familial" concerne les impôts ?

Par **Marck.ESP**, le **09/10/2023** à **11:51**

Une donation, oui, car elle est enregistrée et génère des droits à payer au impôts.

Un prêt d'une personne à une autre est un acte notarié ou sous seing privé.

Voyez votre notaire.

Par **youris**, le **09/10/2023** à **11:56**

bonjour,

bien sur, une donation comporte des droits de donation à payer au trésor public.

dans le cas d'un don manuel, le doantaire doit le déclarer au trésor public, voir ce lien :

don manuel

dans le cas d'un prêt familial, cela peut se faire plus simplement, mais il est toujours plus prudent d'établir un acte sous seing privé mentionnant la somme prêtée et les conditions de remboursment.

salutations

Par **Visiteur**, le **09/10/2023** à **14:22**

Un prêt doit aussi être déclaré au fisc, qu'il soit notarié ou pas.

Par **welcheuhristes**, le **09/10/2023** à **14:25**

Concernant le "prêt familial", peut-on en parler au notaire qui s'occupe de l'achat du bien ?

Sachant que les 2 personnes de la même famille "s'arrangent" entre eux, peut-il refuser de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

procéder à la vente ?

Par **Visiteur**, le **09/10/2023** à **15:10**

Le notaire est assermenté. Il refusera d'instrumenter un acte qui ne reflète pas la réalité.

Vous pouvez parlez de tout avec lui, et surtout écouter ses conseils !

Par **welcheuhristes**, le **09/10/2023** à **15:43**

Donc il est interdit de se faire plusieurs petits virements ou quelques gros entre membres de la même famille ?

Par **Visiteur**, le **09/10/2023** à **15:59**

Non, ce n'est pas interdit, mais il faut le justifier soit par un don soit par un prêt.

Les dons de petits montants sont exonérés de formalités à condition de répondre à la définition de présents d'usage.

Faire plusieurs petits virements ou un seul gros virement reviendra au même en cas de contrôle fiscal.

Le notaire et/ou la banque demanderont le plus souvent l'origine de cet argent.

Par **youris**, le **09/10/2023** à **16:01**

le paiement peut se faire hors la comptabilité du notaire

voir ce lien :

que-signifie-un-paiement-du-prix-de-vente-hors-la-comptabilite-du-notaire

Par **Marck.ESP**, le **09/10/2023** à **18:42**

Bonsoir youris,

Dans le cas que vous citez, la personne va quand même apparaitre en tant que propriétaire.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **youris**, le **09/10/2023** à **18:59**

si un seul acquéreur se déclare au notaire, il n'y aura qu'un propriétaire, mais l'achat du bien peut être financé par d'autres personnes. En payant hors la vue du notaire, cela permet aux personnes intéressées de s'arranger entre elles pour le paiement.

mais comme l'a indiqué janus, sera seul propriétaire celui qui a signé l'acte notarié d'achat du bien.

Par **Visiteur**, le **10/10/2023** à **11:27**

BONJOUR

Pas très clair, tout ça!

L'auteur dit par ailleurs *"Lui apporte les 3/4 du prix du bien et moi le reste."*

Il y aurait donc transfert possible d'une somme entre 2 personnes, en toute opacité ? Si ce n'est ni un don ni un prêt, qu'est-ce alors ?

Par **welcheuhristes**, le **10/10/2023** à **12:46**

J'ai ouvert une autre question en abandonnant l'hypothèse d'un seul propriétaire.

Dans ce nouveau cas, nous achetons ensemble le bien, l'un apporte les 3/4 et l'autre le reste. Nous sommes tous les 2 propriétaires. Quels sont les conséquences notariales et fiscales ?

Par **Marck.ESP**, le **10/10/2023** à **13:05**

Vous achetez à deux, il est important de bien cadrer les choses. Il vous faudra choisir entre créer une SCI (le mieux) ou rester en indivision 75/25, en prenant soin de rédiger une convention (possible de l'établir entre vous si vous voulez modérer les frais de notaire).

Logiquement, dans un tel cas, il y a versement de l'occupant vers l'indivision propriétaire, d'une légitime indemnité d'occupation.

Fiscalement pour votre frère, qui la percevra, l'indemnité d'occupation est un revenu brut foncier imposable.

Souhaitez vous d'autres infos ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **welcheuhristes**, le **10/10/2023** à **13:20**

Est-ce que le versement de l'indemnité d'occupation est une obligation ?

Mon frère viendra librement pour profiter du bien mais il préfère habiter officiellement là où il est actuellement.

Donc se prêter de l'argent ou s'en donner entre membres de la même famille de même niveau est considérée par la Loi comme un crime ? Les impôts m'ont indiqué que je devrai payer 40 000 Euros de "taxe" ou d'"amende" si mon frère me donne de l'argent.

Par **Visiteur**, le **10/10/2023** à **13:31**

Vous confondez crime et fiscalité !

En cas de donation entre frères, le calcul est le suivant :

https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/que-puis-je-donner-mes-freres-et-soeurs-neveux-et-nieces-sans-avoir-payer-de

La part taxable après abattement de 15 932 € est imposée au taux de 35 % dans la limite de 24 430 € et 45 % au-delà.

Il n'y a pas d'amende ni de peine de prison pour une donation.

Par **Marck.ESP**, le **10/10/2023** à **13:36**

[quote]
Est-ce que le versement de l'indemnité d'occupation est une obligation ?

[/quote]
Non, l'indemnité d'occupation n'est pas systématiquement une obligation, mais généralement elle est due lorsque l'occupant d'un bien immobilier n'en est pas le propriétaire (ou le seul propriétaire).

[quote]
Donc se prêter de l'argent ou s'en donner entre membres de la même famille de même niveau est considérée par la Loi comme un crime ? Les impôts m'ont indiqué que je devrai payer 40 000 Euros de "taxe" ou d'"amende" .

[/quote]
Ni amende, ni taxe, lorsque l'on reçoit un don, comme un héritage, les droits de donation ou de succession dépendent du lien qui uni les 2 personnes. Dans le cas de frères, Cliquez ci-

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

dessous:

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14203

Par **Visiteur**, le **10/10/2023** à **13:37**

L'indemnité d'occupation est définie par la loi (cf code civil 815-9)

"L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, ***sauf convention contraire,*** *redevable d'une indemnité.*"

Votre frère peut ne pas la réclamer... mais comme il est locataire d'un logement social, la somme équivalente sera prise en compte pour le calcul de ses revenus. Ce n'est donc pas forcément son intérêt... Il peut même perdre son droit au logement social (ou devoir payer une surcote)

Par **welcheuhristes**, le **10/10/2023** à **13:49**

"Indivision ou SCI". Quelle est la formule entraînant le moins de dépenses notariales et/ou fiscales ?

Par **Marck.ESP**, le **10/10/2023** à **14:25**

L'indivision, mais en définissant les droits et devoir de chacun par une convention..

Maintenant, il faut voir votre notaire pour la suite à donner à toutes vos questions.

Par **Visiteur**, le **10/10/2023** à **14:28**

La création de la SCI sera plus onéreuse. Mais la convention d'indivision n'est pas gratuite non plus.

Demandez à votre notaire une évaluation des différentes options.

Le moins coûteux est sans aucun doute d'éviter indivision ou SCI : votre frère vous fait un prêt et vous serez seul propriétaire. Vous devrez rembourser le prêt, mais la situation fiscale sera claire.

Par **welcheuhristes**, le **10/10/2023** à **17:51**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Simplement, est-il possible d'acheter un bien sans user ni d'indivision ni de SCI. Nous avons pleinement confiance l'un dans l'autre et nous sommes d'accord en tout. J'occupe la maison à l'année et mon frère y vient quand il le veut étant donné qu'il a toutes les clés ouvrant toutes les portes. Quels sont les conséquences fiscales ?

Par **Marck.ESP**, le **10/10/2023** à **18:02**

Soit vous achetez seul et devez une somme à votre frère (prêt) .

Soit vous achetez à 2, c'est automatiquement, juridiquement et fiscalement en indivision.

Je pense que nous avons fait le tour.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés