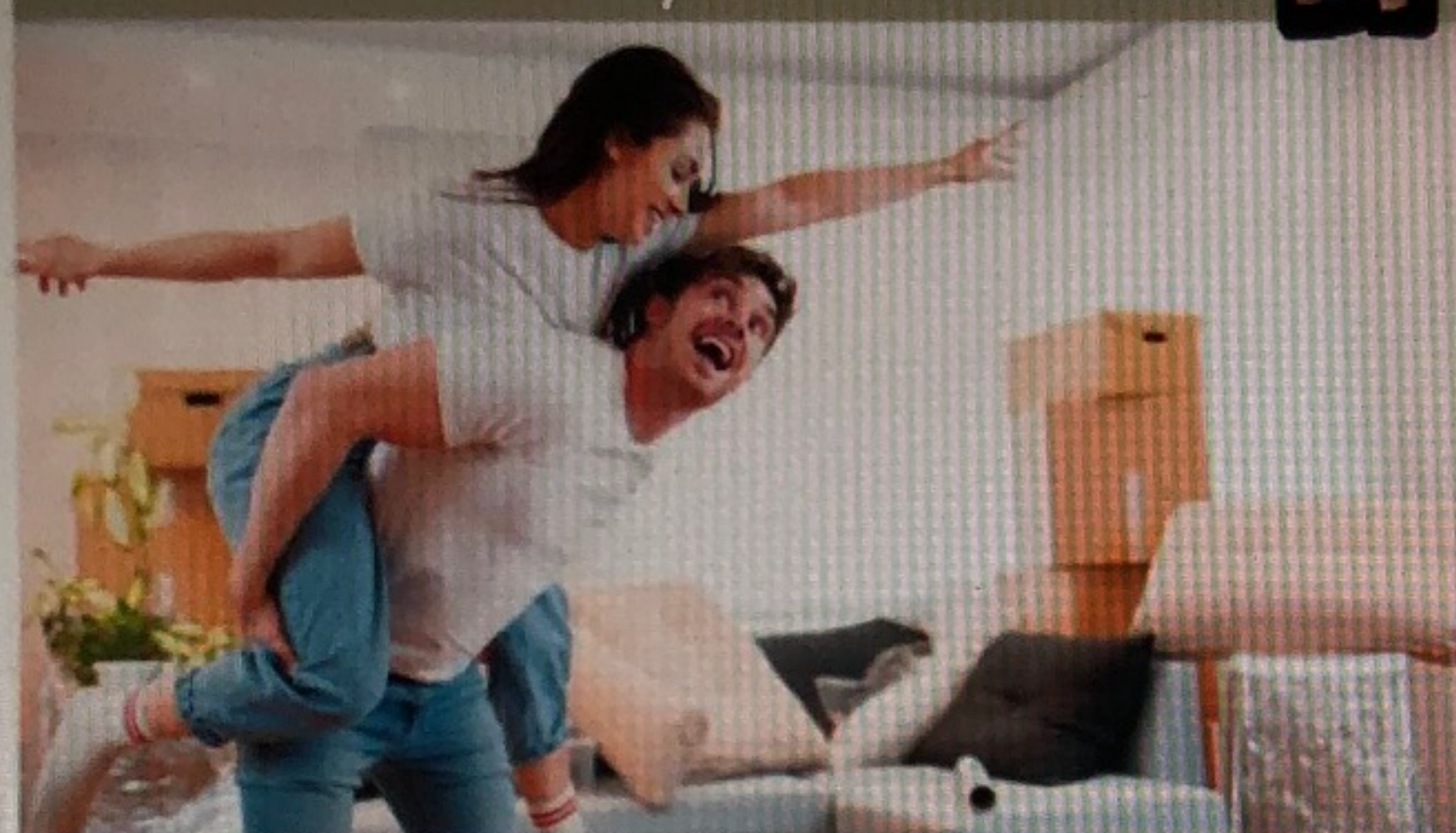


ACHETER UN BIEN IMMOBILIER À DEUX : CE QU'IL FAUT SAVOIR

par Christine GENTILI



Avec la hausse des prix de la pierre et les difficultés d'accès au crédit, mieux vaut acheter à deux pour devenir propriétaire de son logement. Un acte qui vous engage tant sur le plan financier que juridique et fiscal. Selon votre statut conjugal (que vous soyez marié, pacsé ou en union libre,) il convient de bien connaître les différentes possibilités pour prévenir les conflits en cas de séparation ou, pire, avec les héritiers, en cas de décès.

ANTICIPEZ...

Avant d'acheter, même si le sujet est délicat, vous devez anticiper la fin de votre couple afin de protéger vos droits si les choses tournent mal. Prenez conseil auprès d'un professionnel pour déterminer la solution adaptée à votre situation conjugale et à la composition de votre famille (des enfants ou pas, communs ou non). Si vous n'êtes pas marié, et en présence d'enfants d'une précédente union, veillez tout particulièrement à prévenir les difficultés avec les héritiers.

LES CONSÉQUENCES SELON VOTRE STATUT CONJUGAL

Le mariage est le statut le plus protecteur, même si la situation diffère selon le régime matrimonial. Sans contrat de mariage, vous relevez du régime de la communauté légale réduite aux acquêts. Tous les biens acquis pendant l'union sont communs. En cas de divorce, le partage se fera donc à 50/50, même si l'un de vous a financé davantage. En cas de décès, le conjoint survivant est au moins assuré de rester dans le logement familial.

Si vous êtes séparés de biens, chacun de vous est propriétaire indivis à hauteur de la part indiquée dans l'acte d'acquisition ou à 50/50 si rien n'est écrit. En cas de divorce, vous repartirez chacun avec vos capitaux. En cas de décès, vous pourrez aussi rester dans votre logement.

Quant à ceux qui refusent le mariage, **le pacs est une bonne solution** afin d'éviter les droits de succession. Depuis 2007, les pacsés, à défaut d'autre choix, sont soumis au régime séparatiste. Ils sont en indivision comme les époux séparés de biens, avec les mêmes conséquences en cas de séparation. Mais, en cas de décès, s'ils n'ont pris aucune disposition, le survivant n'a pas la garantie de pouvoir rester vivre dans le logement et il n'hérite de rien.

Enfin, **si vous vivez en concubinage**, vous êtes, là encore, en indivision et le partage se fera à 50/50 en cas de séparation, si vous n'avez rien précisé. Toutefois, vous ne recevrez pas la part de l'autre à son décès, si vous n'avez rien prévu, ou alors au prix fort : 60 % de droits de succession sur la valeur de la part léguée !

PRÉCISEZ LES QUOTES-PARTS DE PROPRIÉTÉ

Lorsque vous êtes séparés de biens, pacsés depuis 2007 ou concubins, précisez les quotes-parts de propriété dans l'acte d'achat (70 %/30 %, par exemple). Sinon, l'acquisition est réputée faite à parts égales (50/50) comme pour les époux en communauté de biens, et ce, même si seul l'un de vous finance le logement. Veillez à ce que la participation mentionnée corresponde à la contribution réelle de chacun au financement. « La quotité de propriété indiquée peut toutefois être remise en cause par celui qui prouve qu'il a financé davantage que ce qui était prévu. Il dispose alors d'une créance sur l'autre revalorisée en fonction de la valeur du bien ». Attention, favoriser son concubin en indiquant dans l'acte une contribution égalitaire alors que l'on finance en réalité plus de la moitié du bien peut être requalifié par le fisc en donation taxable. Le risque existe aussi si vous êtes pacsés ou mariés en séparation de biens.

COMMENT SE PROTÉGER EN CAS DE DÉCÈS ?

Pour un couple marié, il est recommandé de rédiger une donation au dernier vivant (acte notarié) ou un testament, surtout s'il y a des enfants d'une précédente union. Cela permet au survivant d'hériter du quart de la succession en pleine propriété et du reste en usufruit, ou de l'usufruit de la totalité de la succession, ou jusqu'à la moitié de la succession en pleine propriété si le défunt a un seul enfant (un tiers s'il en a 2, un quart avec 3 ou plus). Le tout, exonéré de droits de succession. Les pacsés, qui ne sont pas héritiers l'un de l'autre, peuvent **se léguer par testament** jusqu'à la moitié de leur patrimoine avec 1 enfant, un tiers s'ils sont 2, un quart au-delà. Le testament peut aussi prévoir un droit à **l'attribution préférentielle sur la résidence principale** détenue en indivision, encore faudra-t-il que le survivant ait la capacité financière de racheter la part des enfants.

DÉCLAREZ L'EMPLOI DE FONDS PROPRES

Si vous êtes marié en communauté de biens et achetez le logement avec des fonds propres, veillez à établir devant notaire une déclaration spécifique dite « d'emploi » (si vous investissez de l'argent reçu par donation ou héritage, par exemple) ou de « remploi » (si l'argent provient de la vente d'un bien propre). C'est la seule possibilité pour récupérer votre apport personnel en cas de divorce. Sinon, votre mise de fonds tombe dans le patrimoine commun.

POUR LES CONCUBINS : UNE CONVENTION D'INDIVISION

Les concubins n'héritent pas l'un de l'autre et sont imposés au taux maximal (60 % au-delà de 1 594 €). Le survivant sera donc en indivision avec les héritiers du concubin décédé. Pour éviter cette situation, vous pouvez vous léguer chacun l'usufruit de votre part **par testament**. Mais la valeur de l'usufruit légué sera taxée à 60 %. Vous pouvez aussi prévoir une priorité d'achat de la quote-part du défunt (en usufruit ou en nue-propriété) **dans une convention d'indivision notariée**, publiée au service de publicité foncière pour la rendre opposable à tous. Sans omettre de préciser que la gérance du bien sera confiée au survivant.

LA SCI POUR LES NON MARIÉS

L'acquisition du bien par le biais d'une société civile immobilière offre l'avantage pour les partenaires de pacs - lorsqu'ils ont des enfants - ou les concubins de rester dans le logement, si l'un d'eux décède. En terme de fiscalité, **le démembrement croisé** des parts est le plus protecteur : chacun acquiert la nue-propriété de la moitié des parts de la SCI et l'usufruit de l'autre moitié. Lors du décès, le survivant reste usufruitier de la moitié des parts et devient plein propriétaire de l'autre moitié (la nue-propriété qui appartenait au défunt revient à ses héritiers). Pour rester propriétaire à 100 % de la SCI, la rédaction d'une clause d'agrément dans les statuts de la SCI s'impose pour prévoir que les héritiers du défunt ne deviendront associés qu'avec l'accord du survivant. S'il refuse, il devra leur rembourser la valeur des parts dont ils ont hérité.

LA TONTINE

Une clause de tontine insérée dans l'acte d'achat permet qu'au décès de l'un, sa part revienne au survivant qui sera réputé propriétaire de la totalité du logement depuis son acquisition. Les héritiers du défunt n'ont plus aucun droit sur le bien, exclu de la succession. Pour être valable, la clause doit comporter un aléa : **les tontiniers doivent financer le bien dans les mêmes proportions et avoir une espérance de vie similaire. Sinon, le pacte tontinier peut être requalifié en donation**. Ce transfert de propriété est soumis aux droits de succession, ce qui rend la tontine très attractive pour les époux et les partenaires de pacs (exonérés de droits de succession) **mais très pénalisante pour les concubins** (taxés à 60%). Pour éviter aux concubins les 60% de droits de succession, la solution peut consister à insérer la clause de tontine dans les statuts d'une SCI qui acquiert le bien. Seuls les droits de vente seront dus sur les parts de la société au décès de chaque. **ATTENTION : La tontine est à manier avec précaution car il y a des conséquences pour les enfants qui se voient privés de leurs droits sur le bien. De plus, elle exige une entente parfaite entre les coacquéreurs, car la revente du bien exige un accord. Contrairement à l'indivision, nul ne peut exiger le partage judiciaire.**

OUVRIRE UN COMPTE JOINT SPÉCIFIQUE POUR L'OPÉRATION

Pour régler les dépenses liées à la coacquisition (remboursement du prêt, assurance emprunteur, travaux, factures d'électricité, etc.), il est recommandé d'ouvrir un compte bancaire joint spécifique. Cela permet de tracer les mouvements bancaires liés au bien immobilier... Ce qui peut aider en cas de conflit. Chacun verse sa contribution au crédit, selon sa quotité de propriété. Quitte à fermer le compte, une fois le prêt remboursé.



CABINET CGPI

CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE
COURTIER ASSURANCE - PLACEMENT - DÉFISCALISATION
Diamant II - Place de Gaulle - AJACCIO - 04 95 20 71 97
cgpi-ajaccio.com