



Projet immobilier familial

Par **jacktil**, le **08/07/2018** à **23:37**

Bonjour,

J'ai besoin d'aide concernant la stratégie à adopter sur un projet familial d'achat immobilier. Je vous remercie par avance de prendre le temps de lire et de répondre à ce roman ! Votre réponse est très importante pour nous ! Donc merci encore !

Mon père détient 1000 parts d'une SCI comportant 4000 parts au total avec trois de ses frères et soeurs. Cette SCI possède un immeuble estimé à 350000 €. Il y a 6 appartements rapportant 2300€/mois de loyer au total. Les frères et soeurs veulent tous vendre l'immeuble, donc leurs parts, sauf mon père. Nous avons eu l'idée de racheter les parts dans notre famille proche, mon père, mon frère et moi. L'objectif étant de construire un patrimoine, à mon frère et moi, beaucoup plus important que si nous étions seul à investir dans notre coin. Il reste donc 262 500€ à emprunter si je ne dis pas de bêtises...

Mon père a la capacité d'emprunter 87500€ sur 10 ans sans difficulté, mon frère ça devrait passer sur 20 ans. Et moi ma fiche de paie ne me permet pas d'emprunter mais j'ai beaucoup d'indemnités qui me permettrait de payer ma part du gâteau quand même.

Présenter un dossier à la banque avec des arguments du type : c'est un projet familial, moi et ma femme avons beaucoup de potentiel de revenu à l'avenir, l'ensemble des acheteurs sont garants, la banque demande un droit d'hypothèque, etc. Peut-il nous permettre d'obtenir le prêt ?

Afin d'augmenter les revenus de mon frère et moi, mon père peut-il nous céder les 1000 parts qu'il possède déjà et acheter des parts en même temps ? (et donc nous permettre de toucher plus sur les loyers perçus). Gagner plus sur les loyers perçus, permet-il à mon frère et moi d'avoir une capacité d'emprunt supérieure sur ce bien ? (et donc un dossier plus solide). Quand mon père aura remboursé son prêt dans 10 ans, si on en arrive là :), pourra-t-il de suite nous céder ses parts ?

Et enfin, bien sûr, sur toutes ces transactions, quelle sera la réalité fiscale ?

Si vous avez, au vu de cette situation, une autre proposition pour permettre à notre famille d'investir, nous sommes preneur !

Par **Visiteur**, le **09/07/2018** à **11:39**

Bonjour

Passez vous par la création d'une nouvelle sci qui rachètera ?