



Construction sur un terrain d une maison avec 2 appart /2 prorio

Par **stg67**, le **16/12/2010** à **13:55**

Bonjour,

Ma mère et moi avons décidé de construire sur mon terrain (ou g déjà ma maison principale) une maison d habitation avec 2 appart

lot1 un duplex pour elle à l'étage

lot2 un appart, ou dépendance ou local pro, non déterminer encore pour ma part

+ copropriété partagé pour les lieux de passage, parking et local poubelle.

nous avons signé un contrat de construction collective (entre particuliers) indiquant : 2 maitres d ouvrage et moi comme maitre d'œuvre...

les lots

un cout forfaitaire pour sa partie de la construction

environ 60% du cout final (ferme et définitif)

et tout le reste a ma charge (40% + terrain + "MO" avec un lot2 inferieur au lot 1)

il est aussi stipulé que je resterai le seul propriétaire de mon ancien terrain avec ma maison dessus

La nouvelle maison ayant un accès directe sur rue , il ni a pas de droit de passage éventuellement sur mon terrain.

Les travaux ayant commencé et les liquidités ce faisant plus rare

ma mère demande un crédit un sa banque (accord et simulation de principe fait il y a des mois) elle a les revenu nécessaire et une solide garantie foncière

Bref maintenant au moment de l'émission de l'offre la banque:

refuse le credit sous pretexte quelle n est pas officiellement ou ne sera pas officiellement la propritare du lot

pretextant la loi du sol : si une maison est construit elle appartient forcement au propriétaire du terrain???

et demande qu on cède devant notaire le lot1 le bien qui n'est pas encore construit- achevé et refuse donc de faire l'offre

(depuis quand signe t on une cession de propriété avant la vente-construction du bien et son financement ?)

Du coup nous nous engageons à signons un avenant stipulant un engagement de cession du droit de la propriété en l'état futur d'achèvement du lot1

qui sera ratifié par notre notaire le jour de la fin des travaux comme un VEFA et du payement

(chose que nous voulions d office faire pour éviter tout problème d'héritage ou de donation caché)

mais la banque persiste et demande que l appartement soit VENDU, plus simple pour le eux. rnce qui impliquerait qu on paye une TVA à 20% + des droits en plus + voir

un impôt sur les plus values alors que la TVA a déjà été payée à l'entreprise ? rnrndu coup nous sommes bloqués plus de financement plus de travaux rnrnMerci de nous faire part de vos avis / des suggestions ? rnet de nous dire les frais à prévoir d'une cession gratuite du lot1 que nous n'avons pas payé ni construit pour nousrnrnMERCI

Par **mimi493**, le **16/12/2010 à 14:00**

La cession gratuite ne sera pas acceptée par les impôts. rnrnAmha, je dirais de monter une SCI puisque manifestement, vous allez louer.rnIncluez une clause de tontine (attribution hors succession au survivant des associés en cas de décès de l'autre), comme ça vous resterez propriétaire de tout et avoir une personne morale pour gérer tout ça est une bonne chose.rnrnVoyez avec la banque, s'ils accorderaient le prêt à la SCI.

Par **stg67**, le **16/12/2010 à 15:06**

mais je peux céder quelque chose que je n'ai pas construit ou payé?rnrnqui n'existe pas encore ? valeur donc 0 €?rnrnet qui pour moi ne n'appartient pas? rnrncela fait bizarre, pour les impôts je cède quoi au final rnlà totalité de son bien ? 60% comme pour une vente alors que paiement pour cette acquisition / vente = 0 ?rnrnPour moi la cession et que je renonçais (hors héritage) à demander un jour cette propriété par droit du sol? rnrnmais l'argent injecté par ma mère pour son habitation principale dedans ...rnest alors assimilé à une donation ?

Par **mimi493**, le **16/12/2010 à 15:12**

Allez voir un notaire pour qu'il vous explique la SCI (votre mère aura des parts, donc elle ne donne rien, vous avez des parts, vous ne donnez rien, reste à déterminer le pourcentage de chacune) et vous donne d'autres solutions possibles.

Par **stg67**, le **16/12/2010 à 17:34**

Merci pour votre réponse rnrndans ce cas là je suppose qu'il n'y a plus de prêt à t% Zero possible rn et comment on cède ce qui appartient à qui ? rnrnLe bâtiment crée : rnLot2 le mienrnpour moi c'est une annexe, certainement un futur local prof, peut être ou pas une location, la question ne se pose pas vraiment encore rnrnpar contre le lot1 est clairement la futur et premier résidence principale de ma mère, elle voulait ce rapprocher de ces petits enfants et pour ces vieux jours (bon elle n'a que 60 ans) éviter la MDR le plus longtemps possible...rn[s]rnLa tontine déshériterait mes héritiers et mon frère, Non?[/s]rnrn**La cession gratuite ne sera pas acceptée par les impôts.**rn cela coûterait combien ?rnrnpart de ma mère 15000 soit (125.000+25000 de TVA1) rn- le coût global de la TVA dépenses? rnlors de la construction 160.000€ (dont 32k€ de TVA2) hors travaux (main oeuvre) que j'effectue moi-même à hauteur de 90k€ = rndu coup c'est les impôts qui ne doivent de l'argent LOL TVA2-TVA1 = 7000€rncela payera les droits de mutation ...rnLe but du jeu n'était pas de faire des plus

valus mais de construire a deux a moindre fraisrnrnMais bon

Par **mimi493**, le **17/12/2010** à **13:25**

Allez voir un notaire pour qu'il vous conseille