



Achat de terrain par substitution

Par **vince007**, le **27/03/2012** à **23:55**

Bonjour à tous,

Voila mon interrogation :

L'année passée, en 09/2011 une amie a acheté un terrain avec son compagnon (50/50). Aujourd'hui, ils se séparent et son compagnon veut se débarrasser de ce terrain, et ne veut plus en entendre parler.

Je souhaiterai reprendre sa part (ils sont tous deux d'accord et financièrement il n'y aurait pas de souci pour moi).

Ma question est de savoir comment pouvons-nous procéder afin d'éviter de nouveau des frais de notaire, et d'exécuter cette opération la plus légal possible afin que son compagnon ne fasse plus partie de l'affaire.

J'ai entendu parler d'acte de substitution ???

Merci d'avance pour vos renseignements.

Vincent

Par **Afterall**, le **28/03/2012** à **09:56**

Bonjour,

Quelque soit le but recherché :

- achat de la part indivise de l'ex de votre ami ;
- achat de la totalité du terrain,

Vous ne pourrez vous exonérer du passage par un notaire (sauf si le terrain avait été acheté via une société auquel cas le rachat de parts vous éviterait aujourd'hui la case "notaire").

La clause de substitution à laquelle vous faites allusion est fréquemment insérée dans les promesses de vente : elle permet à l'acquéreur, dans la période s'écoulant entre l'avant contrat et l'acte définitif, de se substituer un tiers ou, le plus souvent, une personne morale pour l'acquisition.

Ici, visiblement, l'acte notarié a été conclu. Pour changer de propriétaire, il en faudra en faire rédiger un autre.

Par **vince007**, le **28/03/2012 à 11:09**

Merci Afterall pour votre réponse.

Si je comprends bien, l'ex-compagnon de mon amie doit me céder sa part et du coup effectuer un nouvel acte de vente, impliquant des frais de notaire sur cet acte.

Au final, sur ce terrain nous aurons réglé (à nous 3) 1 fois et demi les frais de notaire...

Par **Afterall**, le **28/03/2012 à 11:14**

Dans l'esprit, c'est ça... même si le calcul des "frais de notaires" est plus compliqué que ça à effectuer.

Par **vince007**, le **28/03/2012 à 11:29**

Merci Afterall pour ces éclaircissements.

Par **vince007**, le **28/03/2012 à 21:41**

Toujours dans ce même cas,

Si mon amie et son ex-compagnon créent une SCI avec comme apport ce fameux terrain, et qu'après cette constitution de SCI il me cède ses parts pour l'euro symbolique et sort de la société afin que je l'intègre à mon tour, pensez-vous que ce genre de procédé est possible tout en sachant que moi et mon amie souhaitons revendre ce terrain afin d'investir dans l'immobilier locatif.

Merci

Par **Afterall**, le **28/03/2012 à 21:59**

Si le but recherché est d'éviter le passage par un notaire, ce sera en pure perte : L'apport à la société du terrain devra là encore faire l'objet d'un acte notarié. Ensuite, la cession de parts à votre profit pourra aussi (mais sans obligation) faire l'objet d'un acte notarié. Mais comme, en tout état de cause, vous devrez être conseillé pour effectuer ses opérations hautement techniques...

Gros bémol : Il n'est pas possible pour l'ex de votre amie de vous vendre "à l'euro symbolique" ses droits dans la société. Un tel acte serait requalifié en donation déguisée et taxé par le fisc au taux de 60% de l'évaluation des titres.

Par **vince007**, le **29/03/2012** à **00:57**

Après réflexion, cela paraît finalement logique.

Cependant, je pense que la meilleure solution est que je rachète sa part et ensuite investir.

Par contre quel serait le plus judicieux :

- Vendre le terrain, supporter l'emprunt et créer la sci avec l'argent de la revente(+value),
- Ou créer la sci en y apportant le terrain, du coup la sci supporte l'emprunt et revendre le terrain par la sci afin de pouvoir investir.

La plus-value est-elle imposée de manière différente que ce soit un particulier ou une SCI ???

Finalement le but de l'opération est de faire une plus-value sur la revente du terrain afin d'avoir un capital plus important pour investir.

Par **Afterall**, le **29/03/2012** à **07:26**

[citation]Cependant, je pense que la meilleure solution est que je rachète sa part et ensuite investir.

[/citation]

Je pense aussi.

[citation]- Vendre le terrain, supporter l'emprunt et créer la sci avec l'argent de la revente(+value),

- Ou créer la sci en y apportant le terrain, du coup la sci supporte l'emprunt et revendre le terrain par la sci afin de pouvoir investir.[/citation]

Je ne vois pas d'intérêt à ces montages...

[citation] La plus-value est-elle imposée de manière différente que ce soit un particulier ou une SCI ???[/citation]

Non : le mode de calcul et la somme finale seraient les mêmes dans les deux cas.

[citation]Finalement le but de l'opération est de faire une plus-value sur la revente du terrain afin d'avoir un capital plus important pour investir.[/citation]

Tenez vous en à un rachat des parts suivi d'une revente globale du terrain.

Vraisemblablement, vous ne ferez une plus value que sur la part de votre amie, les parts que vous rachetez devant en valeur se rapprocher du prix de revente...(et limiter ainsi à votre niveau la +value imposable). Renseignez vous également sur l'éventuelle existence, sur la commune, de la taxe forfaitaire sur les terrains à bâtir : son montant n'est pas négligeable !