



## Prêt familial in fine

-----  
Par ines

Bonsoir,

Je me renseigne actuellement sur l'achat de ma résidence principale. Pour récapituler ma situation : nous sommes trois enfants et je souhaite acheter seul mon logement. Mon père, âgé de 71 ans, souhaiterait m'aider financièrement.

Par le passé, nous avons déjà bénéficié des abattements disponibles : 31 865 € pour certains transferts et 100 000 € sous forme immobilière (pleine propriété avec usufruit pour mon père).

Aujourd'hui, pour mon acquisition, mon père envisage de me consentir un prêt familial in fine à taux 0, représentant environ 45 % du prix du bien, et constituant une part importante de mon apport. Nous prévoyons de passer par un notaire pour rédiger l'acte et de le déclarer via le formulaire CERFA 2062.

J'ai cependant lu des réserves concernant la requalification possible en don déguisé.

Je souhaite connaître les démarches, les précautions, les conditions? nécessaires pour :

éviter toute requalification du prêt en donation,  
protéger toutes les parties,  
respecter la loi,

Il convient également de noter qu'il n'est pas possible d'établir des mensualités ou annuités, car elles seraient imputables à ma capacité d'emprunt auprès de la banque et bien trop élevées par rapport à mon reste à vivre si elles devaient couvrir la totalité du montant, sauf sur des périodes très longues (30 à 40 ans). J'ai également entendu parler de prêts avec remboursement différé, soit au moment de la vente du bien, soit à la fin du prêt bancaire (dans mon cas, sur 25 ans).

Je vous remercie par avance,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Est-ce vraiment prêt ? Vous n'avez pas les moyens de le rembourser avant 30 ans... donc sans doute pas avant la succession.

Acceptez l'idée que c'est une donation avec les conséquences associées.

Nb certaines banques ne comptent pas le prêt familial dans l'endettement. C'est donc un faux prétexte.

-----  
Par Heniri

Hello !

Ines j'ai quelques curiosités. Vos deux frères ou soeurs sont-ils informés et même plutôt d'accord avec la perspective que votre père vous aide particulièrement (à leur détriment ?) par un prêt familial à 0% pour votre projet immobilier ? Qu'envisagez-vous a priori qu'il se passe si votre père décède avant que vous l'ayez remboursé ? Votre père a-t-il un patrimoine\* suffisamment confortable pour qu'à son décès l'aide qu'il vous aura accordée ne compromette pas leur part de succession ?

\* D'autant qu'entre temps votre père aura peut-être puisé dans ses réserves pour séjourner en EHPAD.

En réponse à votre questionnement, il me semble que le plus simple est l'avance d'hoirie en cohérence avec son patrimoine, ou la préférence qu'il pourrait vous accorder par testament ou donation-partage.

PS : pourquoi évoquez-vous avoir bénéficié par le passé d'abattements et à quelles occasions ? Le délai des 15 ans est passé ?

A+

-----  
Par janus2

Est-ce vraiment prêt ?

Bonjour,

Il est bien précisé que c'est un prêt in fine sans intérêt, c'est tout à fait possible.

L'avantage c'est que ce type de prêt n'est pas pris en compte par les banques pour le taux d'endettement.

Il faudra tout de même fixer une échéance pour le remboursement. Le problème étant alors d'avoir la possibilité de tout rembourser à ce moment là.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Pour éviter que le prêt ne soit requalifié en donation, il faut que ce soit un véritable prêt, et donc qu'à la date où il aura été souscrit il y ait des conditions de remboursement réalistes. Si vous envisagez un remboursement très différé, il faudra sans doute prévoir une garantie pour votre père (par exemple une hypothèque sur votre bien, éventuellement de second rang après la banque).

Le plus simple est de vous faire conseiller par le notaire, il vous dira quelles sont vos options au vu de votre situation. En cas de doute il est aussi possible de demander un rescrit fiscal pour savoir comment les Impôts voient votre montage.

[url=https://www.economie.gouv.fr/entreprises/gerer-sa-fiscalite-et-ses-impots/autres-impots-et-taxes/avec-le-rescrit-fiscal-obtenez]https://www.economie.gouv.fr/entreprises/gerer-sa-fiscalite-et-ses-impots/autres-impots-et-taxes/avec-le-rescrit-fiscal-obtenez[/url]

L'absence d'intérêts n'est pas un problème. La nouvelle norme pour un prêt bancaire immobilier est désormais de 25 ans maximum, mais une durée de 30 ans n'est pas absurde, il n'y a pas longtemps des banques prêtaient sur des durées allant jusqu'à 35 ans. A mon sens il ne faut pas aller au-delà.

A voir avec le notaire et le fisc, mais je pense qu'on peut envisager un remboursement avec des mensualités "allégées" pendant 25 ans, puis les augmenter après avoir soldé le prêt bancaire. En sus il faut prévoir une clause prévoyant que le prêt devra être soldé en cas de vente du bien. La limite est qu'à mon sens il ne faudra pas étaler la durée du remboursement sur plus de 30-35 ans, ou alors passer par une donation.

-----  
Par janus2

mais je pense qu'on peut envisager un remboursement avec des mensualités "allégées" pendant 25 ans, puis les augmenter après avoir soldé le prêt bancaire.

C'est un prêt in fine sans intérêt, il n'y a pas de mensualités, le somme est remboursée en une seule fois à l'échéance prévue.

Dans ce type de prêt, s'il y a des intérêts, eux seuls sont mensualisés, le capital est toujours remboursé en une seule fois à la fin.

-----  
Par ines

Bonjour,

Est-ce vraiment prêt ? Vous n'avez pas les moyens de le rembourser avant 30 ans... donc sans doute pas avant la succession.

Je les aurai, mais uniquement pour un remboursement en une fois, dans une période située entre 20 et 30 ans.

Ines j'ai quelques curiosités. Vos deux frères ou soeurs sont-ils informés et même plutôt d'accord avec la perspective que votre père vous aide particulièrement (à leur détriment ?) par un prêt familial à 0% pour votre projet immobilier ? Qu'envisagez-vous a priori qu'il se passe si votre père décède avant que vous l'ayez remboursé ? Votre père a-t-il un

patrimoine\* suffisamment confortable pour qu'à son décès l'aide qu'il vous aura accordée ne compromette pas leur part de succession ?

Ils sont informés et d'accord. Ce n'est pas à leur détriment, le patrimoine étant suffisant pour couvrir nos parts de succession indépendamment de ce prêt.

PS : pourquoi évoquez-vous avoir bénéficié par le passé d'abattements et à quelles occasions ? Le délai des 15 ans est passé ?

Nous sommes toujours dans le délai de renouvellement des deux abattements évoqués. (utilisés il y a 2 et 5 ans respectivement)

Ma crainte concerne une requalification éventuelle avant la date de remboursement in fine, dans 20 - 25 - 30 ans?. Comme mon père a 70 ans, l'administration fiscale pourrait considérer cela irréaliste. Un remboursement à ses 95 ans ne me paraît pourtant pas "irréaliste", et je serai en capacité de rembourser mes frères et surs (et moi par extension) si malheureusement il devait partir avant. Le facteur du 0% m'inquiète également. Il n'y aurait aucun remboursement pendant ces 20 prochaines années à minima.

Je vous remercie pour vos réponses!

Bien cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Le mieux serait de prévoir un contrat notarié pour ce prêt. Le notaire vous aidera à rédiger les clauses qui protégeront votre père et ses héritiers.

-----  
Par Bazille

Bonjour,

Le plus gros problème pourrait venir principalement des cohéritiers au moment de la succession.

Les prêts, ne font pas l'objet d'une étude approfondie de la part du fisc. Ils surveillent les donations, au moment de la succession, les prêts ne font pas l'objet de surveillance.

Faites les choses dans les règles, notifiez bien, que vous rembourserez au bout de X années, avec toutes les clauses qui vous conviennent. Et tout devrait aller.