



Conversion d'un prêt familial en donation

Par cmd2000

Bonjour à toutes et à tous,

Je vous écris afin d'obtenir un conseil sur le sujet suivant: la conversion d'un prêt familial en donation.

Contexte

Un parent a prêté une somme d'argent à son enfant.

Plus précisément, il s'agit d'un prêt familial, rédigé proprement et déclaré au fisc, prêt à taux zéro sur une durée de 10 ans (remboursements annuels) dont le montant est de 120,000 ?.

En 2024, et 2025, les remboursements ont été effectués comme prévu (120,000 moins 2 fois 12,000 conduisant à un montant restant de 96,000 euros).

En 2026, la situation familiale a changé suite à des décès dans la famille (autre parent décédé il y a longtemps et autre enfant décédé récemment).

Dans ce contexte difficile, il pourrait être envisageable de convertir ce prêt familial en donation.

Réglementation sur les donations

Ici on considère une donation d'un parent à un enfant (en numéraire avec virement bancaire).

De manière synthétique, la réglementation actuelle prévoit 3 cas de figure:

- 1) Donation classique (article 757 du CGI): droits de mutation à titre gratuit avec barème progressif et abattement de 100 000 ? (renouvelable tous les 15 ans).
- 2) Donation dite Sarkozy (article 790 G du CGI): exonération de 31 865 ? par bénéficiaire (renouvelable tous les 15 ans, avant 80 ans).
- 3) Donation familiale pour achat immobilier (article 790 A bis du CGI): exonération de 100 000 euros, sous différentes conditions (version simplifiée):
 - dont (a) donation effectuée avant le 31 décembre 2026,
 - et (b) achat immobilier (neuf ou ancien) réalisé avant le 30 juin 2027,
 - et (c) résidence principale maintenue pendant 5 ans.

NB: dans un cas favorable, en partant d'une situation solide, on pourrait envisager de combiner les 3 cas et bénéficier de tous les abattement disponibles.

Cependant, le cas no.3 apparaît comme problématique au vu des conditions assez restrictives, vu que les projets immobiliers (que ce soit en neuf ou dans l'ancien) sont souvent sujets à différents retards, changements et autres aléas.

En outre, cette réglementation peut évoluer dans un futur proche avec des amendements supplémentaires.

Conversion d'un prêt familial en donation

Le scénario est le suivant: le parent et l'enfant se mettent d'accord pour convertir ce prêt familial en donation, en suivant la séquence:

- (i) conversion du prêt familial en donation en décembre 2026,
- (ii) définir un projet d'achat immobilier ,
 - (a) si ce projet se réalise d'ici juin 2027, on bénéficie de l'abattement prévu au cas no.3
 - (b) sinon, on bénéficie de l'abattement prévu aux cas no.1 et 2

Première question: est-ce que cette séquence est réalisable, et sous quelles conditions ?

Suspension du prêt familial

Le scénario est le suivant: le parent et l'enfant se mettent d'accord pour suspendre ce prêt pour une durée indéfinie (sans déclaration officielle).

En résumé:

- avant le décès du parent, ce prêt est suspendu par accord entre parent et enfant (pas de litige).
- après le décès du parent, ce prêt sera (probablement) requalifié en donation, mais vu le montant restant de l'abattement de 100 000 ?, il n'y a pas de droits de mutation.

Deuxième question: est-ce que cette décision de suspension de prêt présente des risques du point de vue fiscal, économique ou autre ?

En conclusion, je vous remercie de votre attention et de vos conseils avisés.