

PATRIMOINE

Comme toute « affaire de famille », le prêt d'argent est auréolé de confiance, donc rarement formalisé. Mais les relations peuvent se dégrader et l'administration fiscale réclamer son dû. Mode d'emploi pour éviter les problèmes.

Les précautions à prendre pour prêter de l'argent à ses enfants

Lorsque l'on en a les moyens, pourquoi ne pas prêter de l'argent à un enfant qui en a besoin ? Et puisque l'on est « entre nous », puisque l'on évite le circuit classique de la banque ou de l'organisme de crédit, pourquoi s'embarasser de paperasses alors que l'on peut œuvrer très simplement ? Seulement voilà : « *Ce regard distancié sur la nécessité de formaliser les choses, souligne Olivier Rozenfeld, président de Fidroit, peut très vite se transformer en bombe à retardement.* » Avec des conséquences familiales et fiscales non négligeables. Pour ne pas en arriver là, diverses précautions s'imposent.

● LA TRAÇABILITÉ

Quelle que soit la destination des fonds (achat d'un logement, création d'une société, mais aussi apport pour faire face à des difficultés financières passagères...), la loi (art. 1359 du Code civil) prévoit un contrat de prêt lorsque la somme en jeu est de 1.500 euros ou davantage.

Il peut s'agir d'une reconnaissance de dette sous seing privé, établie en deux exemplaires et signée uniquement par l'enfant bénéficiaire, avec mention en chiffres et en lettres de la somme empruntée. Mais cet acte, établi de manière unilatérale, comporte selon Olivier Rozenfeld une part d'incertitude « *puisque'il n'indique pas que le*

prêteur consent à ces dispositions ». Pour un engagement plus formel et surtout réciproque, un contrat de prêt (modèle officiel en ligne sur impots.gouv.fr) signé par les deux parties est préférable. Dans un cas comme dans l'autre, l'enfant emprunteur doit faire enregistrer cet acte à la recette des impôts de son domicile.

Cette démarche, souvent négligée, est pourtant essentielle : elle donne une date certaine à l'acte de prêt et permet au bénéficiaire de justifier de l'origine des fonds perçus en cas de contrôle de l'administration fiscale. Pour authentifier la réalité du prêt et couper court à tout soupçon administratif de ce genre, il est également possible de sceller le prêt au sein d'un acte notarié.

● DE VRAIES MODALITÉS DE REMBOURSEMENT

Pour Pierre Lemée, notaire dans le Calvados, « *un contrat de prêt doit être rédigé comme si l'on n'avait aucun lien familial* ». Concrètement, il est possible de prévoir soit un prêt gratuit, soit un prêt d'argent à titre onéreux avec un taux d'intérêt annuel modeste, égal par exemple à la moitié de la rémunération du Livret A en vigueur, mais bien réel.

Même chose pour les remboursements : l'acte doit ainsi formaliser

le nombre de mensualités ou d'annuités et la façon dont les échéances seront honorées (virement ou remises de chèques). Ces précisions valent lorsque le capital prêté est amortissable au long cours ou remboursable in fine, entièrement, à une date donnée.

L'acte de prêt peut également inclure des pénalités pour défaut de paiement, même si la plupart des parents n'envisagent pas de les appliquer et la souscription d'une assurance décès individuelle, qui va couvrir l'extinction de la créance en cas de disparition prématurée de l'emprunteur.

Lorsque le contrat est notarié, il peut y avoir prise de garanties : hypothèque ou privilège de prêteur de deniers sur le bien immobilier qui va être financé pour tout ou partie, voire nantissement d'un portefeuille de valeurs mobilières appartenant à l'emprunteur. « *Pour des sommes importantes, lorsque les parents interviennent en plus d'un crédit bancaire qui fait l'objet d'une caution par exemple, la prise de garantie leur assure d'être créanciers de premier rang, donc d'être remboursés prioritairement* », explique Pierre Lemée.

Pour établir et enregistrer un contrat de prêt portant sur 100.000 euros par exemple, avec prise de garantie, il en coûte 1.600 euros environ, honoraires de conseil du

Pourquoi pas un commodat ?

Plutôt qu'un prêt d'argent, pourquoi ne pas octroyer à un enfant un prêt à usage ? Autrement dit, un contrat par lequel une des parties livre une chose à une autre, pour s'en servir, à charge par le preneur de la rendre après s'en être servi. Cette solution patrimoniale qui consiste par exemple à laisser un appartement à disposition d'un enfant comporte un avantage immense : elle évite tout risque de rapport à la succession parentale.

« Depuis 2012, la Cour de cassation exige que l'intention libérale de cet avantage soit démontrée. De ce fait, le commodat commence à revenir au goût du jour. Confirmation en a été faite par un récent arrêt en date du 11 octobre dernier » fait remarquer Catherine Costa, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez Natixis Wealth Management. Pour sécuriser cette opération, mieux vaut en définir les contours au sein d'un acte notarié, avec mention d'un prêt à durée déterminée et sans contrepartie financière notamment.

notaire compris, et 800 euros environ sans prise de garantie.

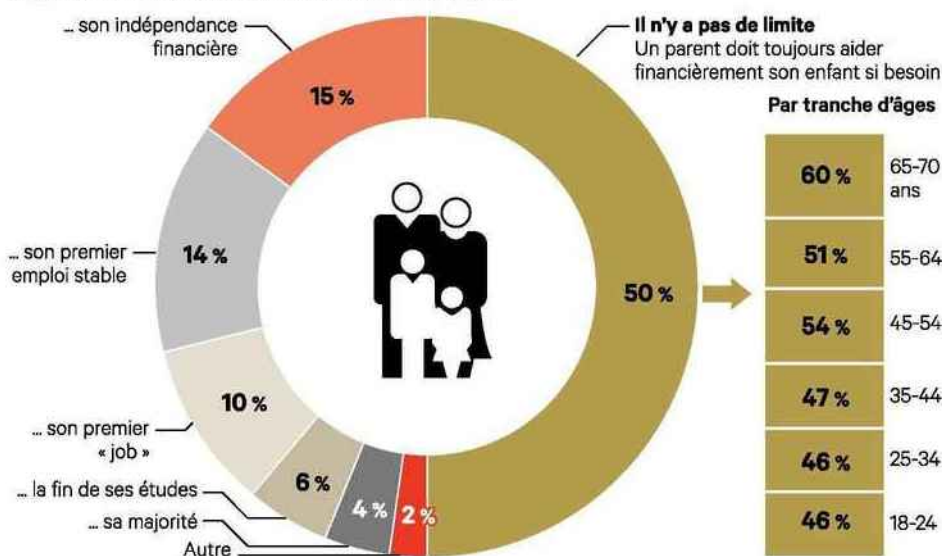
● LA PREUVE DES PAIEMENTS

Au fil des ans, les parents doivent se ménager la preuve des remboursements, éventuels intérêts compris. Comment ? En conservant la trace de tous les paiements (photocopies des chèques reçus et relevés bancaires attestant des virements notamment) afin d'éviter une requalification fiscale en donation.

Mais ce « danger » n'est pas le seul... En effet, l'enfant emprunteur doit également prouver qu'il a bien honoré ses échéances de remboursement (art. 1351 du Code civil) et ce point est tout aussi essentiel que le précédent, notamment si les parents viennent à décéder. Pourquoi ? Parce que faute de « preu-

L'entraide familiale encore essentielle

Un parent doit aider financièrement son enfant jusqu'à...



• LES ÉCHOS • / SOURCE : TNS POUR LA CARAC. ENQUÊTE AUPRÈS DE 1.003 PERSONNES INTERROGÉES

Quelle que soit la destination des fonds, la loi (art. 1359 du Code civil) prévoit un contrat de prêt lorsque la somme en jeu est de 1.500 euros ou davantage.

ves », et de façon moins marginale qu'il n'y paraît, les frères et sœurs qui n'auraient pas bénéficié d'une telle largesse parentale pourraient être tentés, au moment de la succession de leurs parents, de démontrer par voie judiciaire qu'il y a bien eu « intention libérale », c'est-à-dire donation déguisée.

Dans un scénario extrême, surtout si la somme prêtée a permis de financer un bien immobilier qui s'est amplement valorisé, cette stratégie leur permettrait de percevoir, en plus, une partie des plus-values sous-jacentes.

Supposons un logement acheté 200.000 euros il y a 15 ans et pour lequel les parents ont octroyé un prêt de 100.000 euros, soit 50 % de sa valeur. Si au décès des parents ce bien immobilier est estimé par exemple à 350.000 euros, l'enfant qui en est le propriétaire devra rapporter à leur succession, non pas les 100.000 euros dont il a bénéficié à l'origine, mais 50 % de la valeur actuelle de ce bien, c'est-à-dire 175.000 euros... !

« Ce scénario est courant dans les familles recomposées, lorsqu'un parent a aidé un enfant devenu adulte, mais n'a pas eu le temps de faire quoi que ce soit pour les plus jeunes. Cela débouche souvent sur d'âpres combats, car il n'est jamais aisé de démêler la plus-value imputable à l'activité de l'emprunteur, si celui-ci a fait réaliser d'importants travaux par exemple, de la plus-value imputable aux seules circonstances économiques », témoigne Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris.

D'une manière générale, tout doit donc être fait pour écarter le

caractère équivoque de ce type d'opération. Par exemple, plusieurs échéances impayées ne peuvent pas rester lettre morte. Lorsqu'elles ont été prévues dans le contrat initial, les pénalités doivent être mises en œuvre.

Pas question non plus pour les parents de rester les bras croisés en attendant un retour à meilleure fortune de leur enfant : s'ils laissent s'écouler le délai de prescription de 5 ans, ils ne seront plus en mesure de lui réclamer quoi que ce soit. Il leur faut donc soit interrompre ce délai de prescription en entamant une action judiciaire, soit retourner chez le notaire pour prolonger de 5 années supplémentaires ce délai.

— **Roselyne Poznanski**

À NOTER

Le Conseil constitutionnel vient de juger conforme à la Constitution la présomption de fictivité de la dette dans le cadre d'un emprunt familial (Cons. const. 1-12-2017 n° 2017-676 QPC).