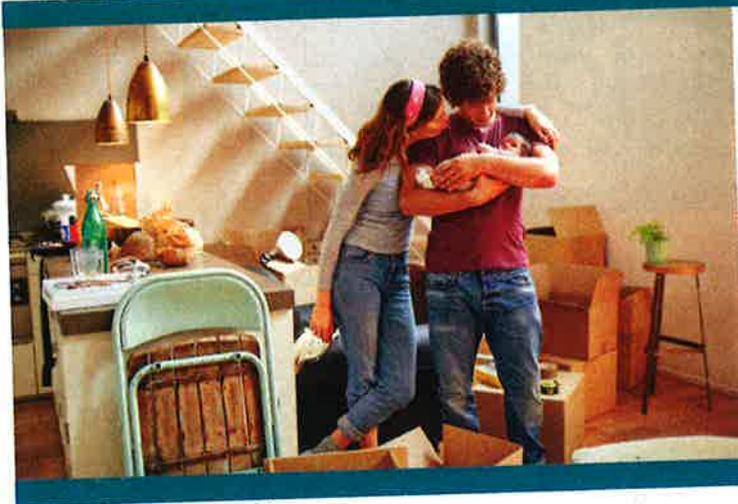


Aider son enfant à devenir propriétaire



Il est parfois difficile pour la jeune génération d'obtenir un financement afin d'accéder à la propriété.

Aussi, l'aide des parents est la bienvenue à condition qu'elle soit correctement organisée.

LA DONATION

Il s'agit tout simplement de donner à son enfant un coup de pouce immédiat.

Donation simple ou donation partage

La donation simple est utilisée en présence d'un enfant unique ou lorsque la donation-partage n'est pas réalisable. Mais si vous avez plusieurs enfants, il sera toujours préférable d'établir une donation-partage aux termes de laquelle chaque enfant recevra une part égale.

L'intérêt de la donation-partage par rapport à la donation simple réside dans le fait que les valeurs sont figées pour l'avenir. A votre décès, même si le lot d'un enfant a pris plus de valeur que celui des autres, il n'aura pas à indemniser ses co-héritiers.

Fiscalité

Chaque parent peut donner 100 000 € à chaque enfant tous les 15 ans. Vous pou-

vez également utiliser l'abattement spécial somme d'argent de 31 865 € tous les 15 ans, dès lors que vous êtes âgés de moins de 80 ans et que votre enfant a plus de 18 ans.

Préférez l'acte notarié

Attention, dans le cas d'une donation de somme d'argent, préférez l'acte notarié. Le simple imprimé de don manuel constitue une bombe à retardement.

En présence de plusieurs enfants il ne fixe pas les modalités de rapport lors du décès des parents. Par exemple, l'enfant qui a investi son argent dans un achat immobilier doit partager la plus-value contrairement à l'enfant qui a utilisé l'argent pour ses plaisirs personnels. L'enfant investisseur est donc désavantagé par rapport à l'enfant prodigue. La donation par acte authentique évite ce problème en précisant que le rapport de la somme donnée se fait au nominal peu importe l'utilisation qui en a été faite.



« UN FORMALISME S'IMPOSE, LES CONSEILS DU NOTAIRE SONT INDISPENSABLES. »

LE PRÊT

Si vous n'êtes pas disposé à donner, vous pouvez prêter à votre enfant une somme d'argent. **Attention, un formalisme s'impose.** Il s'agira d'établir une reconnaissance de dette sous seing privé ou mieux un acte notarié. En effet, pour ne pas être requalifié en donation et avoir date certaine, le prêt doit être enregistré au centre des impôts. Il doit également être assorti de conditions de remboursement à respecter: taux d'intérêt, échéance, garantie. Il conviendra enfin de conserver les traces de rembourse-

ment notamment les relevés bancaires. A défaut, ce n'est pas seulement avec l'administration fiscale que votre enfant aura des problèmes, mais aussi avec ses frères et sœurs qui pourront demander à être indemnisés de ce prêt qui finalement n'en était pas un. Par ailleurs, si à votre décès, le prêt n'est pas remboursé, votre enfant devra s'en acquitter, soit au moyen de ses deniers personnels, soit par imputation sur sa part successorale. Un emprunt familial ne doit donc pas être pris à la légère.

L'ACHAT À PLUSIEURS

Mettre le pied à l'étrier de votre enfant au moment de son premier achat, c'est aussi lui proposer d'acheter avec lui. Il s'agira alors d'acquérir une quote-part en pleine propriété du bien: 30%, 50%... Certes, vous serez soumis au régime de l'indivision qui implique notamment l'accord de tous les indivisaires en cas de revente mais parallèlement, ce montage permettra à votre enfant d'être moins endetté pour l'avenir. Il pourra au fil des années racheter votre part ou vous pourrez également décider de lui la donner.

Cet achat en commun peut également être l'occasion de constituer une SCI qui limite les effets négatifs de l'indivision. En effet, l'enfant pourra être nommé gérant de la SCI afin d'avoir les pouvoirs d'assurer la gestion courante du bien. Cette SCI pourra également être l'occasion d'anticiper la



transmission successorale en adoptant le démembrement de propriété: parts en usufruit pour vous, part en nue-propriété pour l'enfant. A votre décès, l'usufruit s'éteindra sans fiscalité et votre enfant deviendra pleinement propriétaire de ses parts.

Chaque famille étant unique, consultez votre notaire pour en savoir plus.

Anne FERCOQ-LE GUEN, *notaire*

Acteur local, expert en crédit immobilier



26 rue Thiers - 56000 VANNES

Prêts immobiliers
Renégociation de prêts
Regroupement de crédits

02 90 69 02 70
www.acecredit.fr/vannes/
f ACE Crédit Vannes

Vous investissez ?
Economisez sur vos prêts immobiliers !

ACE Crédit, Agence de Vannes, KER'INVEST, SARL au capital de 1000€ inscrite au RCS de Vannes sous le n°813 605 094. Courtier en opérations de banque et en services de paiement, mandataire d'intermédiaire en opérations de banque et service de paiement et mandataire d'intermédiaire d'assurance enregistré à l'Oras sous le numéro 11005650. / Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.