

Logement : les solutions pour aider son enfant

Un parent souhaite parfois fournir un coup de main pour l'acquisition d'un logement. Faut-il prêter ou donner ? Quelles conséquences civiles et fiscales et comment assurer l'égalité entre les enfants ?



JULIEN SCHLAEPPI
Notaire - Docteur en droit à Montreux (VD)

swisNot.ch

Marie, domiciliée à Vevey et divorcée. Marie a deux filles : Isabelle et Diane. La première a trouvé l'appartement de ses rêves, mais il lui manque 100 000 francs. Sa mère peut et veut l'aider, tout en évitant de favoriser l'une au détriment de l'autre. Comment faire ? Marie peut évidemment lui faire un prêt (avec ou sans intérêts) correspondant à cette somme. Pour la maman, le prêt aura des avantages : elle ne s'appauvrit pas et l'égalité de traitement avec Diane est assurée, même en cas de décès de Marie.

Mais il est à craindre que la banque qui finance le prêt hypothécaire n'accepte pas de considérer le prêt familial comme valant fonds propres pour l'acquisition du logement, au motif qu'un prêt est, par définition, remboursable.

Marie pourrait également faire une donation à Isabelle du montant nécessaire. Dans ce cas, la banque considérera le montant donné comme valant fonds propres. C'est donc probablement la solution à privilégier.

A ne pas oublier

Avant de faire une donation, il est recommandé d'examiner plusieurs points et d'établir un contrat de donation (la forme écrite suffit pour une donation d'argent). Au chapitre fiscalité : si Marie habite dans un canton qui taxe les enfants en donation (Vaud, Neuchâtel et Appenzell RI), Isabelle pourrait être redevable d'un impôt (ici, vu le domicile de Marie à Vevey, l'impôt à payer serait de 3228 francs.)

Une donation peut également être assortie d'une charge d'affectation : le donateur impose au bénéficiaire l'obligation d'utiliser le montant dans un but précis. Marie pourrait exiger d'Isabelle que le montant donné soit bien utilisé pour l'achat du logement. En

cas de violation, la loi offrirait à Marie divers moyens d'agir, notamment la possibilité de révoquer (annuler) la donation. Mais il y a plus simple à faire : Marie pourra virer l'argent directement au notaire chargé de la vente, en l'informant de la donation et de la charge d'affectation.

Il est aussi bon de s'interroger sur l'égalité de traitement entre les deux filles. Là encore, Marie a plusieurs options. Par exemple faire la même donation à sa seconde fille Diane, pour assurer l'égalité. Mais, Marie considère qu'il n'est pas bon de faire une donation sans projet de vie et Diane « est encore très jeune ». Peut-être pourra-t-elle faire la même donation dans quelques années, mais que se passerait-il si Marie venait à décéder avant d'avoir pu faire la même donation à Diane ?

La loi prévoit qu'une donation d'une certaine importance faite à un descendant est rapportable à la succession du donateur. Cela signifie qu'Isabelle devra comptablement « remettre » dans la succession de sa mère le montant qu'elle aura déjà reçu, ce qui rétablira l'égalité (Diane recevra 100 000 francs de plus dans la succession, avant partage par moitié du solde, pour autant qu'il reste assez de patrimoine au décès). Il arrive toutefois que la donation ne soit pas rapportable automatiquement. Si Marie souhaite que ce rapport s'opère à son décès dans tous les cas, il est vivement recommandé de l'indiquer dans le contrat de donation, voire de compléter avec un testament.

EN RÉSUMÉ

- Pour aider son enfant à l'achat d'un logement, on peut prêter ou donner.
- La banque qui finance peut toutefois refuser de considérer le prêt comme valant fonds propres. La donation s'impose alors.
- Votre notaire peut vous assister dans la rédaction du contrat (prêt ou donation) et vous renseigner sur les effets civils et fiscaux.

