

Prêter de l'argent à ses enfants ?

L'un d'entre eux a besoin d'un coup de pouce pour acheter un bien, mais quelle est la meilleure manière de l'aider : prêt ou donation ?



SANDRA LAYDU MOLINARI

Notaire, docteure en droit

(avec la collaboration de Mme Eugénie Donzé)

swisNot.ch

Votre enfant veut acheter son premier bien immobilier et a besoin d'un coup de pouce pour compléter les fonds propres nécessaires. En tant que parent, vous êtes prêt à l'aider. Mais comment faire : prêt ou donation ? Et si vous avez plusieurs enfants, comment faire ? Quelles questions se poser pour éviter que ce geste généreux ne devienne un vrai casse-tête ?

Du point de vue de la banque

Lorsque votre enfant sollicite un prêt hypothécaire, la banque exige qu'il finance au moins 20 % de la valeur du bien avec ses propres fonds, dont 10 % au minimum doivent provenir de sources hors caisse de pension. La banque pourrait refuser de considérer votre avance comme des fonds disponibles, si vous stipuliez que c'est un prêt familial, même s'il est sans intérêts ni obligation de remboursement.

Du point de vue familial

De nombreux parents souhaitent « prêter » sans trop formaliser. On donne, on aide, on n'écrit rien. Mais le temps passe, les paroles peuvent être oubliées, déformées ou contestées. En droit, il est important de décider entre les alternatives possibles.

- Une donation : on donne sans attendre de remboursement. C'est définitif. Mais que se passerait-il si, plus tard, vos finances se péjoraient ? À noter que si vous entrez en EMS un jour, cette donation sera prise en compte pour le calcul et peut alors réduire (ou annihiler) une éventuelle aide financière. D'un point de vue fiscal, bonne nouvelle : depuis le 1^{er} janvier 2025, le seuil d'exonération de l'impôt sur les donations dans le canton de Vaud est passé de 50 000 francs à 300 000 francs par enfant et année civile.
- Un prêt : vous restez créancier du montant, avec possibilité de réclamer le remboursement. Le prêt peut être convenu avec ou sans intérêt.

Il n'y a pas de bonne ou de mauvaise solution. Tout dépend de votre situation, de vos besoins futurs, de votre lien avec votre enfant. Mais il faut décider et documenter.

Du point de vue de la succession

Si vous avez plusieurs enfants, une donation à l'un d'eux seulement déséquilibre la répartition de votre héritage. Souhaitez-vous que votre avance soit prise en compte lors du partage successoral ? Deux options s'offrent à vous.

- Vous considérez cette aide comme un avancement d'hoirie : le montant sera imputé sur la part d'héritage du bénéficiaire.
- Vous la considérez comme un cadeau, en sus de la future part successorale : les autres enfants ne pourront pas s'y opposer et réclamer la différence... sauf si cette attribution va au-delà de leur part successorale minimale et viole les règles légales sur la réserve héréditaire.

Dans tous les cas, il est préférable de formaliser l'avance faite dans un testament ou dans un pacte successoral. Cela évite les malentendus et les disputes entre frères et sœurs.

Vous hésitez encore ? Votre notaire peut vous aider à choisir la meilleure solution pour vous et vos enfants.

À RETENIR :

- **Distinguez don et prêt : choisissez la forme à votre situation, de manière claire.**
- **Mettez les choses par écrit, même au sein de la famille. Ce n'est pas un manque de confiance, mais un souci de prévoyance.**
- **Pensez à l'impact sur votre succession : chaque geste compte et peut être contesté s'il n'est pas défini dans le cadre légal.**