
Logement : comment aider son enfant

Publié le 28/12/2017



Le logement de leur enfant est une des préoccupations principales des parents. Bien souvent, les prix de l'immobilier et de la location, surtout en milieu urbain, sont trop élevés pour permettre à un étudiant d'assumer seul son loyer, ou à un jeune actif d'accéder à la propriété.

Plusieurs possibilités s'offrent alors aux parents qui souhaitent aider leur enfant à se loger. :

AIDER SON ENFANT LOCATAIRE

- **Le cautionnement**

C'est l'aide la plus classique, dans laquelle le parent se porte garant du paiement du loyer.

- **Le prêt de somme d'argent**

Les parents peuvent effectuer un prêt familial, mais il convient toujours de faire un écrit (contrat de prêt ou reconnaissance de dette) précisant les modalités de remboursement, et pour que cet écrit ait date certaine, de l'enregistrer aux impôts dans le cas d'un acte sous seing privé, ou de recourir à un acte notarié.

- **La mise à disposition d'un logement appartenant aux parents**

Les parents disposant d'un logement vacant peuvent le mettre à disposition d'un enfant, soit par le biais d'un bail (en contrepartie d'un loyer réel), soit gratuitement notamment si l'enfant est à charge.

Attention ! Un tel « avantage en nature » pourrait être considéré comme une donation tant par l'Administration fiscale que par les frères et sœurs, lors du règlement de la succession d'un ou des parent(s).

AIDER SON ENFANT A DEVENIR PROPRIETAIRE

• Le cautionnement

Les parent) peuvent se porter caution du remboursement d'un emprunt souscrit par leur enfant.

• Le prêt de somme d'argent

Avec les mêmes précautions que pour la location, il est possible de consentir un prêt à un enfant pour l'acquisition d'un bien immobilier. Cela peut être pertinent en cas de pluralité d'enfants, lorsqu'il n'est pas possible de faire une donation équivalente à chaque enfant au même moment.

Attention ! Cela n'est pas considéré comme un apport par les banques, qui comptabilisent souvent le prêt familial comme un endettement « classique » de l'enfant s'il y a souscription d'un prêt bancaire en parallèle.

• La donation de somme d'argent

Les parents peuvent donner une somme d'argent à un enfant pour l'aider à financer son achat.

La donation doit là encore être déclarée (don manuel enregistré ou donation notariée).

Attention ! En présence de plusieurs enfants, il peut être opportun d'envisager la donation-partage, pour figer les valeurs et éviter que la somme d'argent ne soit réévaluée dans la succession des parents en fonction de la prise de valeur du bien.

• La donation d'un bien immobilier

Comme pour le don d'argent, outre les droits de donation à acquitter en cas de dépassement des abattements légaux, il faut veiller à l'équité familiale future.

• L'acquisition avec l'enfant

o En indivision : les parents peuvent acquérir une quote-part du bien avec leur enfant, celui-ci n'est donc propriétaire du bien qu'à due concurrence de sa quote-part.

Attention ! En présence de frères et sœurs, le fait d'occuper également la quote-part appartenant aux parents peut être considéré comme un avantage en nature. En outre, au décès des parents, tous les enfants se retrouveront alors en indivision avec « l'occupant » sur la quote-part des parents.

o En démembrement de propriété : les parents peuvent proposer à leur enfant d'acquérir l'usufruit d'un bien dont il acquerrait la nue-propriété, afin qu'il « hérite » sans droits de la pleine propriété du bien à leur décès.

Outre le strict respect du financement des droits démembrements, il faut avoir à l'esprit que c'est l'usufruitier qui a la jouissance du bien, et que l'enfant doit donc avoir un titre d'occupation (bail ou mise à disposition gratuite).

o Via une SCI : le recours à une société civile immobilière dans laquelle enfant(s) et parent(s) seraient associés peut être un outil d'aide financière à l'enfant (plus grande capacité d'emprunt, apports des parents en capital ou en compte courant), de gestion en commun du bien ou de transmission, mais il faut l'étudier avec précision.

Comme pour l'indivision , s'il existe des frères et sœurs, il faut être conscient qu'au décès des parents, ils héritent de leurs parts et deviennent associés de « l'occupant » (sauf clause contraire des statuts).

Le choix d'un mode d'aide familiale plutôt qu'un autre doit être fait au cas par cas, en fonction de la situation familiale et patrimoniale des parents et/ou des enfants. Il est indispensable de consulter son notaire afin de choisir la solution la mieux adaptée.