

Paris, le 28 mai 2020

Comment aider ses enfants à acquérir leur résidence principale ?

Les conditions d'octroi de crédit de la part des banques ont tendance à se durcir, sous le double effet de l'augmentation de l'apport en fonds propres requis et du taux d'endettement maximum autorisé. Cette double contrainte conduira sans doute vos enfants à devoir vous solliciter pour pouvoir recourir à l'emprunt en vue de se loger.

Essayons de faire le point sur les différentes solutions qui s'offrent à vous pour les aider à compléter l'apport leur permettant d'acquérir leur résidence principale.

I – Faire un don au profit de ses enfants pour leur permettre d'augmenter leur apport personnel.

1. La donation d'une somme d'argent :

Chaque parent peut donner à chacun de ses enfants, jusqu'à 100 000 € en franchise fiscale et ce tous les 15 ans, à condition que la donation soit régulièrement enregistrée. Le législateur a également mis en place un abattement complémentaire de 31 865 € renouvelable tous les 15 ans pour les dons de sommes d'argent au profit d'enfants majeurs. Cet abattement, qui doit être utilisé avant les 80 ans des parents, se cumule avec l'abattement général.

Fiscalement, chaque parent peut réaliser une donation de 131 865€ à chacun de ses enfants en franchise totale de droits de succession :

- 100 000 € tous les 15 ans, au titre de l'application de l'article 754 du CGI.
- 31 865 € tous les 15 ans, au titre de l'application de l'article 790 G du CGI dès lors que le parent est âgé de moins de 80 ans et l'enfant de plus de 18 ans. Ce don devra être déclaré sur le formulaire Cerfa 2735.

2. La donation d'usufruit temporaire :

La donation d'usufruit temporaire portant sur un bien permet d'octroyer aux enfants pendant une période déterminée, un revenu régulier leur permettant de payer les échéances d'un emprunt bancaire. L'usufruit temporaire pourra porter sur un bien immobilier locatif par exemple, ainsi les revenus reviendront directement et temporairement aux enfants.

L'avantage fiscal peut être double :

- Les enfants percevront directement les revenus fonciers, ils sont, en règle générale, moins fiscalisés que leurs parents (sous réserve que les enfants ne soient pas rattachés au foyer fiscal)
- Le bien sort de la base taxable de l'IFI pour les parents qui sont assujettis à cet impôt. En application de la règle de principe posée par l'article 968 du CGI, la valeur d'un bien dont l'usufruit fait l'objet d'une cession ou d'une donation temporaire n'entre plus dans l'assiette de l'IFI du donateur pendant la période de dessaisissement.

II – Faire un prêt familial au profit de ses enfants

Le prêt familial peut être également un outil pour aider ses enfants à acquérir leur résidence principale. Il peut venir en complément d'un prêt bancaire ou d'un apport.

Il est néanmoins important d'entourer ce prêt de certaines précautions afin d'éviter que ce prêt ne constitue une donation déguisée.

En effet contrairement à la donation, le prêt ne génère pas de droits de donation.

Afin de limiter les risques de requalification en donation, **il convient de constater le prêt par écrit (sous seing privé ou par acte notarié). Le prêt devra être déclaré sur un formulaire spécifique (formulaire Cerfa n°2062) et déclaré à l'administration fiscale.**

III – Ouverture d'un PER pour ses enfants : ou comment aider ses enfants à acquérir leur résidence principale tout en bénéficiant d'un avantage fiscal ?

Jusqu'à une période récente, les solutions de placement privilégiées pour aider ses enfants à acquérir leur résidence principale étaient principalement le PEL (plan d'épargne logement) et l'assurance vie. Néanmoins, que ce soit le PEL ou l'assurance vie, les parents qui abondaient pour le compte de leurs enfants dans ces supports ne bénéficiaient d'aucun avantage fiscal.

Comment les parents peuvent-ils aider leurs enfants à acquérir leur résidence principale tout en bénéficiant d'un avantage fiscal ?

Les parents peuvent, depuis le 1^{er} janvier 2020, ouvrir un plan épargne retraite PER au nom de leur enfant mineur.

Le principe est simple : Les parents ouvrent un PER individuel au nom de leur enfant, l'enfant devient titulaire du contrat. Ensuite, les parents alimentent le contrat avec des versements volontaires (il n'y aucune obligation de versement minimum ou de versement régulier sur le PER). Tant que l'enfant est rattaché au foyer fiscal des parents, les versements volontaires sont déductibles du revenu du foyer, c'est-à-dire du revenu des parents. Ainsi, les parents bénéficient d'une économie d'impôt sur le revenu, proportionnelle à leur tranche marginale d'imposition.

Montant du versement déductible du revenu imposable des parents : Le versement effectué sur le PER d'un enfant n'entame pas le plafond épargne retraite des parents. Les enfants rattachés (mineurs ou majeurs) bénéficient de leur propre plafond épargne retraite (10% du PASS de l'année précédente, avec report possible des plafonds non utilisés des 3 années précédentes) ¹.

L'épargne constituée sur le PER est normalement constituée pour la retraite, exceptée si elle est utilisée pour l'acquisition de sa résidence principale.

Votre enfant pourra donc récupérer cette épargne pour acheter sa résidence principale. Cette épargne sera fiscalisée mais il est probable que l'enfant soit taxé dans une tranche d'imposition plus faible que celle de ses parents lorsqu'ils ont déduit le versement. Ainsi, les parents déduisent les versements volontaires sur la base d'une tranche d'imposition élevée (la leur) et la fiscalité appliquée à la sortie sera basée sur une tranche d'imposition plus faible (celle de l'enfant)

Le PER permet d'aider ses enfants à se constituer un apport pour financer leur résidence principale tout en bénéficiant d'une souplesse au niveau des versements, d'un univers d'investissement aussi large que les contrats d'assurance vie et d'un avantage fiscal important à l'entrée pour les parents.

Nathalie Bardet-responsable accompagnement patrimonial et philanthropique (nbardet@arbevel.com)

¹ 10% du PASS soit 4 052 € de déduction minimum pour les versements réalisés en 2020