

« Un prêt entre proches doit répondre à toutes les spécificités d'un vrai prêt »



Guy Parlanti, avocat fiscaliste.

Thierry prévoit d'acheter l'appartement actuellement loué par sa maman âgée de 85 ans. Pour financer cet achat, cette dernière lui prêterait 50.000 euros. Un prêt bancaire viendrait compléter le plan de financement. Pour limiter son effort de trésorerie, Thierry ne rembourserait à sa maman chaque mois que les intérêts, fixés à 2 % par an. Le capital serait remboursé à la revente du bien, Thierry s'engageant à revendre l'appartement dès le départ de sa maman en maison de retraite. Cet évènement ne devrait pas se produire avant plusieurs années, les sœurs de sa maman étant décédées l'une à 94 ans et l'autre à 99 ans. Ce prêt risque-t-il d'être considéré par l'administration fiscale comme une donation déguisée ?

Difficile de répondre avec certitude à cette question, car les tribunaux jugent au cas par cas. Toutefois, la Cour de cassation a requalifié un prêt en donation en raison de l'absence d'intérêts, de l'âge de la prêteuse, du lien de parenté, de la succession de prêts et de l'absence de remboursement (Cass. com. Arrêt du 8 février 2017 n°15.21-366). Plusieurs points pourraient conduire l'administration fiscale à considérer qu'il s'agit plutôt d'une donation. Tout d'abord, la maman est âgée ; ensuite, retenir l'âge de ses sœurs à leurs décès pour établir une espérance de vie reste critiquable. Caler la durée du prêt sur les tables de mortalité serait plus raisonnable.

Autre point de contestation possible : il n'y a pas durée de prêt de prévue, avec le risque que le prêt ne soit pas remboursé si la maman décède avant de partir en maison de retraite. Le fait de prévoir des intérêts laisse à penser qu'il s'agit d'un prêt, mais il serait préférable de prévoir de rembourser une partie du capital au fil du temps. La valeur d'acquisition du bien entre aussi en ligne de compte. En effet, il y a un risque à la revente si la somme restante après le remboursement du prêt bancaire n'est pas suffisante pour rembourser sa maman !

Propos recueillis par Barbara Hufnagel