



Obtenir un prêt auprès de sa famille pour acheter un bien immobilier

Par **eric**, le **25/02/2012** à **20:14**

Bonjour,

Je souhaiterais obtenir un prêt de la part de ma tante pour m'acheter un bien immobilier. d'environ 100 000 à 120 000 euros.

J'aimerais savoir si il faut absolument déclarer ce prêt (si oui combien cela me coûterai)?
savoir si il y a des conséquences fiscal?
y aura t il des repercussions en cas de décès du preteur sur la succession?

Est t-il intéressant de faire un prêt bancaire pour bénéficier d'avantages fiscaux ?
En fait j'aimerais connaître tout les avantages et les inconvénients de cette situation
merçi

Par **francis050350**, le **01/03/2012** à **14:28**

Bonjour ,

Il est préférable dans votre situation d'établir un contrat de prêt sous seing privé car sans cela et si le fisc vous trouve (votre tante est-elle âgée ?)vous risquez un rappel de 60 %.

Attention le fisc veille à ce genre d'opération entre tante et neveux .

Il faut bien monter l'opération pour être garantis

Le contrat de prêt est simple , il suffit de se procurer un modèle de contrat sur internet et de le faire enregistrer au SIE (impôts de votre domicile). C'est gratuit.

Avec un léger taux et une durée de remboursement indiquée vous êtes garantis , le fisc ne

peut plus rien sauf artillerie lourde et surtout "motus et bouche cousue" : "Vous ne savez rien et n'avouerez rien" La preuve incombe au fisc.
Il n'y a plus d'intérêt fiscal à faire un prêt bancaire .

Par **eric**, le **02/03/2012 à 10:46**

Merci pour la reponse;
Et oui ma tante a un certaine age (plus de 70 ans)
Que se passera t-il en cas de décès? Ce que je ne lui souhaite pas avant tres tres tres longtemps.

N' aura t- elle pas a declarer les interets soi- disant perçus?
Et moi les intérêts soi- disant versés?

En bref le but de cette manoeuvre est, avec l' accord de ma tante bien evidament, de lui diminuer son patrimoine car en cas de décès, le fisc lui en prendra quasiment la moitié avec les droits de succession, les frais etc...
et ne pas payer de droit de donation entre elle et moi.

merci de m' eclairer

Par **amajuris**, le **02/03/2012 à 11:16**

bjr,
elle peut vous vendre un bien en viager.
cdt

Par **francis050350**, le **02/03/2012 à 13:59**

Bonjour , faites l'acte de prêt et le fisc ne pourra rien .
Il est vrai qu'une vente d'un de ses biens en viager est une possibilité , mais dans votre cas , il s'agit d'un bie que vous voulez acheter . Si c'est elle qui achette , il faudrait faire un 2ème acte de viager d'ou des frais .
Le mieux compte tenu de son âge (70 ans c'est pas vieux) faites un prêt sur 10 ans avec 2 % d'intérêts . Ne les payez pas comme ça elle n'est pas taxable et vous aucun problème . Après 10 ans (80 ans tout est oublié et prescrit)

Par **eric**, le **02/03/2012 à 16:03**

Merci pour vos eclaircissements,

J ai lu sur le net que : Le paiement d'intérêts n'est pas obligatoire lors de la conclusion d'un

prêt familial

et que :

tous les prêts d'un montant supérieur à 760 € doivent faire l'objet d'une déclaration qui sera jointe dans la déclaration des revenus de l'emprunteur.

N' est-il pas mieux de ne pas inclure des intérêts dans ce contrat sous sein privé (pour éviter un mensonge au cas ou)?

Est-ce que je vais devoir payer des impôts par rapport à ce prêt?

Par **francis050350**, le **02/03/2012** à **18:52**

Bonsoir , Non justement pas d'impôt sur ce prêt sauf si le fisc le disqualifie en disant que c'est une donation , c'est à dire si vous avouez ; Comme dit le proverbe "n'avouez jamais"
Pour les intérêts il est toujours préférable d'en indiquer dans le contrat de prêt sinon , justement c'est suspect . Pour la déclaration du contrat je suis formé c'est un formulaire à trouver sur www.impot.gouv.fr à déposer à la recette (SIE) mais surtout pas avec la déclaration de revenus , elle n'a rien n'a y faire .