



## Location bien immobilier à enfant

Par **danhod**, le **21/01/2016** à **11:16**

Suite à la vente d'une maison (succession des parents de mon épouse), nous avons fait l'acquisition d'un autre bien immobilier financée avec le produit de la vente et un prêt de 47000€(770€/mois/5 ans). Nous avons décidé d'y loger notre fils au 1er janvier 2016. Fiscalement nous hésitons à lui faire payer un loyer (avec bail) ou le loger à titre gratuit pour éviter toute fiscalité sur le micro foncier. Il participe néanmoins au remboursement du prêt que nous avons contracté à hauteur de 500€/mois qu'il nous adresse par virement bancaire. Doit on déclarer cette "donation"? Quelle serait légalement la meilleure option fiscale:

- bail+ loyer à déclarer?
- location à titre gratuit?

Merci de votre réponse.

Par **Lag0**, le **21/01/2016** à **11:47**

[citation]Fiscalement nous hésitons à lui faire payer un loyer [/citation]  
[citation]Il participe néanmoins au remboursement du prêt que nous avons contracté à hauteur de 500€/mois[/citation]  
Bonjour,  
Vous n'hésitez pas à lui faire payer un loyer puisqu'il le paie déjà, 500€ par mois !!!

Par **danhod**, le **21/01/2016** à **12:03**

Oubli de ma part; à l'issu du remboursement de l'emprunt nous lui faisons donation du bien.

Par **Lag0**, le **21/01/2016** à **13:03**

Ce qui ne change rien ! Dans l'immédiat, il paie bien un loyer.

Par **danhod**, le **21/01/2016** à **20:19**

Il ne s'agit pas d'un loyer( paiement effectué périodiquement par un locataire à un bailleur, dans le cadre d'un contrat de bail);il n'y a pas de bail!!!Considérons qu'il participe en partie au remboursement du prêt obtenu, à sa place, par ses parents pour in fine devenir propriétaire(par donation) d'un bien immobilier.La question est donc: devons nous déclarer les 500 euros qu'il nous verse/mois ?

Par **Lag0**, le **22/01/2016** à **06:58**

Vous ne semblez pas comprendre...

Il n'y a pas que le bail écrit qui existe, bien qu'obligatoire en théorie. Le bail verbal est bien reconnu légalement. Un bail verbal, c'est justement votre cas, celui d'un "locataire" qui paie chaque mois une somme, que l'on qualifie alors de loyer. Peu importe en fait de quelle façon vous, vous la considérez. L'important c'est que chaque mois, le locataire verse une somme précise contre le droit d'habiter dans le logement.

Vous ne pouvez pas considérer qu'il participe au remboursement du prêt car il n'est pas propriétaire ni titulaire de ce prêt. De même, vous ne pouvez pas dire qu'il paie aujourd'hui un bien qu'il recevra plus tard en donation, car il s'agirait alors d'une vente (à crédit) et non d'une donation ce qui est différent, en particulier aux yeux du fisc.

Par **danhod**, le **22/01/2016** à **07:36**

Merci pour votre réponse; J'ai tout compris et "j'y vois beaucoup plus clair" maintenant...Nous allons donc agir en conséquence.