



Obtenir un pret aupres de sa famille pour aquerir un bien immobil

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

Bonjour,
Je souhaiterai obtenir un prêt de la part de ma tante pour m' acheter un bien immobilier. d' environ 100 000 à 120 000 euros.
J' aimerai savoir si il faud absolument declarer ce prêt (si oui combien cela me coûterai)?
savoir si il y a des consequences fiscal?
y aura t il des repercussions en cas de deces du preteur sur la succession?
Est t-il interessant de faire un prêt bancaire pour beneficier d' avantages fiscaux ?
En faite j aimerai connaitre tout les avantages et les inconveniants 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 intérets 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...
net 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, rnelle peut vous vendre un bien en viager. rncdt

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
net 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 mieu de ne pas inclure des intérêts dans ce contrat sous sein privé (pour eviter un mensonge au cas ou)?
Est-ce que je vais devoir payer des impôts par raport 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 céclaration du contrat je suis forme 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 .