

Un coup de pouce pour le logement

LE MONDE ARGENT | 10.10.2016 à 16h14 • Mis à jour le 10.10.2016 à 16h21 | Par Laurence Boccaro



Pour ceux qui disposent d'un logement, la solution la plus simple consiste à héberger gratuitement son enfant. Wikimedia

Pour **aider** un jeune à **trouver** un toit, la solidarité familiale est souvent indispensable. Pour ceux qui disposent d'un **logement**, la solution la plus simple consiste à **héberger** gratuitement « son » jeune. Si le bien est loué, le propriétaire a le droit de le **recupérer** pour y **installer** un membre de sa **famille**. Toutefois, il faut **avertir** le locataire de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six mois avant la fin du bail. Ne pas **oublier** de **préciser**, dans ce « congé pour reprise », le nom et l'adresse du futur occupant et son lien familial avec le propriétaire.

Préserver l'équilibre familia

Une fois le logement libéré ou vide, rien n'empêche donc d'y installer sa progéniture. « *Ce geste est assimilé à une obligation alimentaire qu'a le parent envers son enfant* », explique Barbara Thomas-David, notaire à Paris. Il faut s'arranger pour **respecter** un équilibre familial avec les autres. Ce scénario peut **poser** un problème s'il se prolonge trop longtemps au profit d'un même enfant sans que les autres membres de la fratrie puissent en **jouir**. Lors de la succession, ces derniers pourront **indiquer** que celui qui a été logé gratuitement pendant des années aura bénéficié d'un avantage indirect équivalent à la valeur locative du logement. Pour **éviter** ce **genre** de désagrément, « *le parent doit préciser l'intention libérale de son geste dans un testament ou dans une lettre pour que cette mise à disposition soit qualifiée de donation* », précise Murielle Gamet, notaire à l'étude Cheuvreux.

La donation temporaire d'usufruit s'avère une solution efficace. Le parent donne à son enfant pour une durée limitée – généralement dix ans – l'usufruit d'un logement. Cette disposition lui offre un toit ou lui permet grâce aux loyers empochés de s'en **payer** un autre, adapté à ses besoins. De plus, cette solution offre une optimisation fiscale non négligeable pour le parent. Si cette donation porte sur un bien loué, le parent ne perçoit plus les revenus fonciers et voit son **impôt sur le revenu**

s'alléger. De son côté, le jeune est imposé sur les revenus locatifs encaissés mais en supposant qu'il soit faiblement imposé, cette ponction fiscale sera limitée.

La donation temporaire

Au cas où les parents sont assujettis à l'ISF, la valeur du bien donné sort de leur patrimoine taxable, tout du moins le temps de la donation. Réalisée sur la base d'un acte notarié, une donation temporaire d'usufruit est taxée à 23 % de la valeur du bien pour une durée de zéro à dix ans. « *Si l'on respecte l'abattement de 100 000 euros par enfant et par parent tous les quinze ans, cette donation particulière s'effectue sans droit à payer* », souligne Béatrice Crénaud-Jaubaud, notaire.

Benjamin Durand, président de B. Durand Capital Partners, ajoute qu'« une donation temporaire peut faciliter le financement de coûteuses études en France ou à l'étranger ».

Pour ceux qui souhaitent **investir**, le dispositif Pinel dans le neuf comprend une disposition en faveur de la famille. L'investisseur peut **louer** son bien à son descendant (ou ascendant). Toutefois, l'« enfant » doit **être** détaché du foyer fiscal du propriétaire. Pour ceux qui envisagent d'acheter avec leur « rejeton », la détention en indivision n'est pas la meilleure option. En cas de désaccord, la seule issue sera la vente du bien. Mieux vaut **créer** une société civile immobilière. Ce **mode** de détention organise « sur mesure » et sur la durée la propriété d'un bien « à plusieurs ».

Lire aussi : [Face à la crise, l'entraide familiale](/famille/article/2016/10/10/face-a-la-crise-l-entraide-familiale_5011251_1764986.html) (/famille/article/2016/10/10/face-a-la-crise-l-entraide-familiale_5011251_1764986.html)