

## Les donations immobilières

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier et vous souhaitez en faire la donation de votre vivant ? Examinons les avantages et les risques d'une telle donation sans oublier l'aspect fiscal. On parle de donations entre vifs lorsqu'une personne physique ou morale cède, sans contrepartie correspondante, à une autre personne physique ou morale, tout ou partie de ses biens ou de ses droits en propriété, en nue-propriété ou en usufruit.

La donation est un contrat entre deux ou plusieurs personnes physiques ou morales et non pas un acte unilatéral. Si le bien donné est un bien immobilier (notamment terrain, maison, appartement) le contrat doit revêtir la forme authentique, à savoir un acte signé par devant un notaire, qui se chargera non seulement de sa rédaction mais aussi de l'enregistrement auprès de l'administration fiscale puis de l'inscription de transfert au Registre foncier. En matière immobilière, le notaire compétent est celui du lieu de situation du bien immobilier.

### Les avantages d'une donation

- Elle permet au donateur de régler de son vivant et à l'avance sa succession évitant à son décès des difficultés de partage.
- Elle permet d'attribuer tout de suite certains biens immobiliers à une ou plusieurs personnes conformément à leur besoin (par exemple un logement à celui qui l'occupe, une exploitation agricole ou une entreprise commerciale ou artisanale à celui qui l'exploite).
- Elle permet au donateur d'assumer de son vivant les frais découlant du transfert de propriété.
- Elle permet au donateur de décider s'il entend que la donation soit considérée comme une avance d'hoirie ou non.
- Elle permet au donataire de profiter de l'accroissement de la valeur du bien donné entre le moment de la donation et celui de la succession.

### Les risques d'une donation

- Une fois le bien immobilier cédé, le donateur perd définitivement ses droits de propriétaire. Il peut toutefois prévoir dans l'acte de donation la réserve d'un droit d'usufruit ou d'habitation.
- L'avenir est incertain ; des changements familiaux (naissance, divorce, remariage, décès etc.) peuvent intervenir après la donation, surtout si elle est réalisée très tôt. On peut toutefois prévoir que le bien revienne au donateur si le donataire décède avant lui ; cela s'appelle « un droit de retour ».
- Les héritiers réservataires (conjoint, descendants, ascendants) peuvent contraindre l'héritier favorisé par la donation à rétrocéder une partie de la valeur du bien reçu (valeur au jour du décès du donateur) pour qu'ils reçoivent leur part réservataire (action en réduction).
- Le donateur qui veut obtenir des prestations complémentaires AVS/AI pour assumer ses frais (par exemple ceux de l'EMS) pourra se voir refuser ces prestations, le calcul de ses ressources étant fait comme s'il était resté propriétaire du bien immobilier donné. Le donataire peut être recherché pour assumer les dépenses du donateur selon un calcul assez complexe.

### Impôts sur les donations à Genève

- Toute donation de biens immobiliers situés dans le canton de Genève est soumise au paiement de droits de donation, quel que soit le domicile du donateur ; ces droits de donation sont fixés par catégories en fonction du degré de parenté entre le donateur et le donataire.
- Les donations entre parents en ligne directe (ascendants et descendants) et entre époux (ou partenaires enregistrés) sont exemptés de tous droits (sauf si le donateur est imposé annuellement « au forfait »).
- Les autres catégories payent des droits pouvant aller jusqu'à 54%.
- Les droits afférents aux donations sont supportés par le donataire subsidiairement par le donateur.
- La valeur du bien immobilier retenue au moment de la donation constituera sa nouvelle valeur fiscale pour les impôts annuels sur la fortune.

### Conclusion

Faire la donation d'un bien immobilier offre des avantages, mais comporte aussi des risques. Avant de décider de faire la donation d'un bien immobilier, le donateur doit examiner avec un notaire tous les aspects de cette opération.