



CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENÈVE par Sarah Pelizzone, notaire

LA DONATION MIXTE : POUR LE MEILLEUR ET POUR LE PIRE

Imaginez: Genève, la maison de vos parents, dans laquelle vous avez grandi; entouré de vos frères et sœurs. Un endroit chargé de souvenirs. Malheureusement, désormais seul et à la retraite, votre père trouve cette maison trop grande et difficile à assumer. Il songe à la vendre et partir s'installer dans un petit appartement au loyer genevois exorbitant.



En tant que fils aimant, vous ne souhaitez ni voir ce lieu vendu à un tiers, ni laisser votre papa dans cette situation. Après réflexion, vous trouvez une solution: vous lui proposez de l'aide en rachetant sa maison tout en lui permettant de continuer à vivre dans celle-ci jusqu'à son décès. Ce dernier, ravi, accepte et souhaite vous faire cadeau d'une partie du prix de vente. Vous convenez alors d'un prix bien inférieur à ce qu'il aurait pu obtenir d'un tiers. Solution parfaite sur le papier, mais quelles en sont les conséquences?

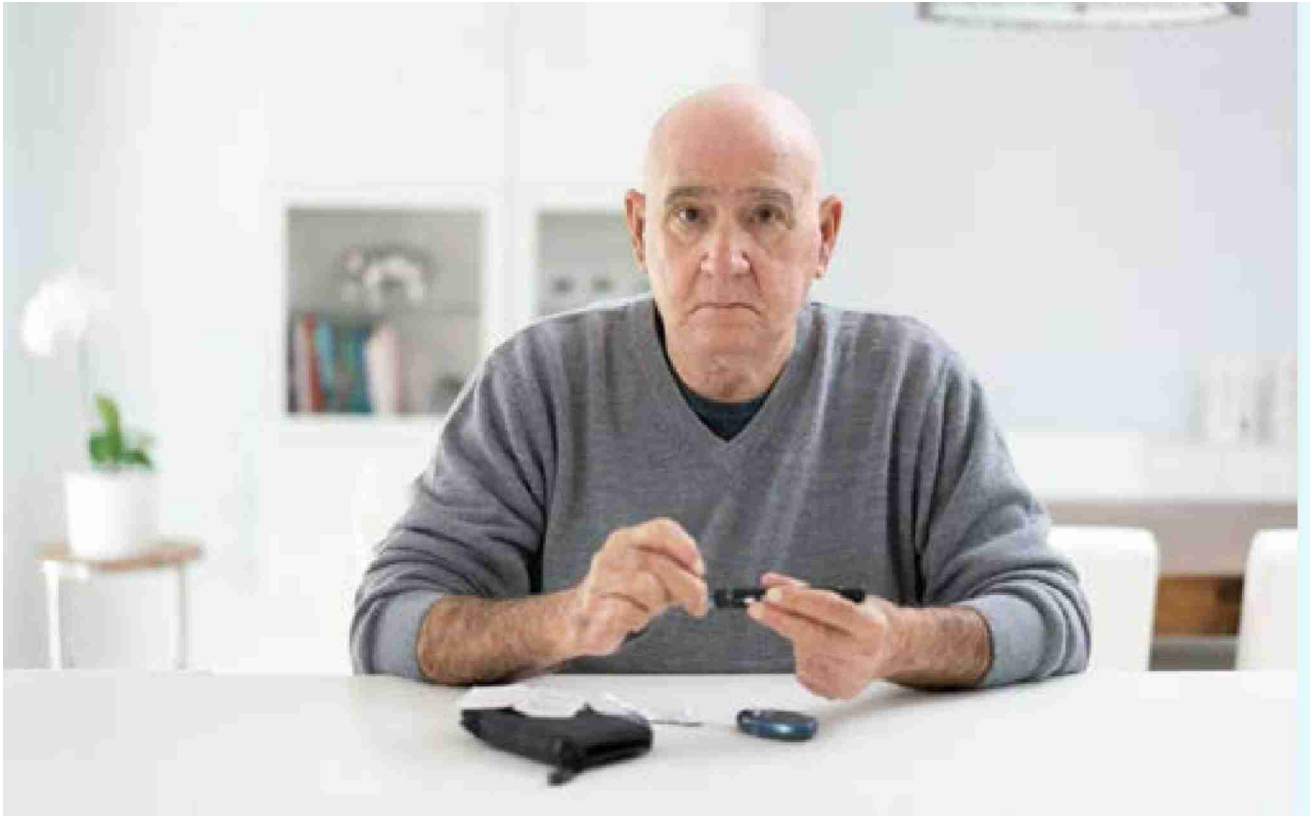
Tout d'abord civilement, un tel achat représente à la fois une vente et une donation, soit une donation mixte. On parle de donation mixte lorsqu'un contrat onéreux comporte une contre-prestation inférieure à celle de la prestation. L'un des contractants (le père), en connaissance de cause, fait un don à l'autre (le fils) pour la différence. Dans ce cas, la différence de valeur entre le prix de vente indiqué dans l'acte et la valeur vénale objective du bien représente la libéralité. Afin que votre père soit garanti de rester dans la maison jusqu'à son décès, tout en n'étant plus propriétaire, un droit d'usufruit sera constitué en sa faveur. L'usufruit confère à son bénéficiaire un droit de jouissance complet sur le bien: il a le droit de l'occuper, ou de le louer à un tiers et d'en percevoir les loyers.

Fiscalement, ensuite, ça se complique. Lors d'un transfert de propriété, l'Administration fiscale réévalue la valeur du bien en vertu de l'article 52 de la Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP). Dès lors, la valeur historique que

déclarait votre père sera remplacée par cette nouvelle valeur, forcément à la hausse. Conséquence: l'impôt sur la valeur locative et sur la fortune augmente. Et c'est votre père, en sa qualité d'usufruitier, qui supportera cette charge fiscale plus élevée. Ce dernier devra également continuer à assumer les frais d'entretien de la maison. De plus, si votre père a un prêt hypothécaire, il ne faut pas oublier que le montant versé au moment de la signature de l'acte devra permettre de le rembourser.

Enfin, l'achat étant en réalité une donation mixte, la question sera de savoir comment la traiter dans la succession future de votre père. Vous avez été favorisé grâce à celle-ci, mais qu'en est-il de vos frères et sœurs? Afin d'éviter un déséquilibre entre les héritiers de même rang, la loi prévoit que les donations « familiales » sont rapportables. On en imputera la valeur sur la part d'héritage de celui qui en a bénéficié, pour garantir que chaque héritier reçoive, en fin de compte, une part égale. S'agissant de la valeur à rapporter dans le cadre d'une donation mixte, on appliquera la méthode de la proportionnalité. Si lors de la vente c'est la moitié de la valeur qui a fait l'objet d'un cadeau, c'est cette même moitié qui sera prise en compte mais sur la valeur vénale du bien au jour du décès !

En conclusion, le bon sentiment qui motive une donation mixte ne doit pas dissimuler les obstacles relatifs à son application. Compte tenu de toutes les raisons évoquées ci-dessus, l'œil attentif de votre notaire ne sera que bénéfique.



Comment aider ses parents à quitter un logement trop grand.

Afin que votre père soit garanti de rester dans la maison jusqu'à son décès, tout en n'étant plus propriétaire, un droit d'usufruit sera constitué en sa faveur.»