

Transmettre un bien immobilier à ses enfants : donation, succession ou vente ?



*Par Maître Frédéric Ducret, Chambre des Notaires de Genève
05.05.2026 à 09:54*

La transmission d'un bien immobilier au sein de la famille est une opération patrimoniale majeure. Qu'il s'agisse d'anticiper sa succession, d'aider un enfant à se loger ou d'organiser une répartition équitable entre plusieurs héritiers, plusieurs options juridiques existent.



Il y a eu en 2025 près de 2000 transactions immobilières à Genève. - Copyright (c) Getty Images / iStockphoto

La transmission d'un bien immobilier au sein de la famille est une opération patrimoniale majeure. Qu'il s'agisse d'anticiper sa succession, d'aider un enfant à se loger ou

d'organiser une répartition équitable entre plusieurs héritiers, plusieurs options juridiques existent. Parmi les plus fréquentes figurent la donation (acte entre vifs), la transmission par voie successorale (acte pour cause de mort) et la vente.

Chacune de ces solutions présente des avantages, des limites et des conséquences qu'il convient d'analyser avec soin.

La donation : un outil d'anticipation patrimoniale

La donation est un contrat par lequel une personne (donateur) cède de son vivant et sans contre-prestation un bien immobilier à une autre personne (donataire).

La donation permet de transmettre un bien immobilier de son vivant. Elle présente l'avantage principal d'anticiper la transmission et de clarifier la situation patrimoniale familiale.

Elle peut prendre différentes formes : donation pure et simple, donation avec réserve d'usufruit ou encore avancement d'hoirie.

La donation permet notamment aux parents de conserver une certaine maîtrise sur l'organisation de leur patrimoine et d'éviter certaines incertitudes liées au règlement de la succession. En pratique, la réserve d'usufruit est souvent privilégiée : elle permet à celui qui donne (donateur) de continuer à occuper le bien ou d'en percevoir les revenus tout en transférant la nue-propriété à ses enfants (donataire).

Toutefois, la donation n'est pas neutre sur le plan successoral. En droit suisse, elle doit généralement être rapportée à la succession, sauf disposition contraire, et peut affecter l'équilibre entre héritiers réservataires.

Sur le plan fiscal, les conséquences varient selon les cantons. À Genève, les donations en ligne directe sont exonérées de taxes, mais chaque situation mérite une analyse spécifique.

Enfin, à Genève, une **donation immobilière** avant l'entrée en **EMS** est considérée comme un « **dessaisissement** » de fortune par le Service des prestations complémentaires (SPC). Les donations (maison, argent) peuvent être réintégrées dans le calcul de la fortune pour le financement de l'EMS, indépendamment de la date de la donation.

La succession : transmettre au décès

La transmission par succession est la voie naturelle de transfert du patrimoine. Elle permet au propriétaire de conserver l'entière maîtrise de son bien jusqu'à son décès.

Cette solution présente l'avantage de la simplicité apparente : aucune opération particulière n'est nécessaire de son vivant. Le bien intègre la masse successorale et est réparti selon les règles légales ou selon les dispositions prises par le défunt (testament ou pacte successoral).

Cependant, cette option peut générer certaines difficultés.

D'une part, l'indivision successorale peut compliquer la gestion du bien lorsque plusieurs héritiers sont concernés. D'autre part, l'absence d'anticipation peut provoquer des tensions familiales, notamment lorsque la valeur du bien représente une part importante du patrimoine global.

Dans certains cas, une planification successorale (testament ou pacte successoral) permet précisément d'éviter ces blocages et de préserver l'équilibre familial.

La vente : une transmission à titre onéreux

La vente à un enfant constitue une troisième voie souvent méconnue. Contrairement à la donation, elle implique une contrepartie financière.

Cette solution peut présenter un intérêt lorsque les parents souhaitent conserver des liquidités ou assurer une égalité économique entre leurs enfants.

La vente doit toutefois être conclue à des conditions conformes au marché. Si le prix est manifestement inférieur à la valeur réelle du bien, l'opération pourrait être requalifiée partiellement en donation, avec les conséquences civiles et fiscales que cela implique.

Il convient également de tenir compte des droits de mutation, de l'impôt sur les gains immobiliers ainsi que de l'impact sur la future succession.

Quelle solution privilégier ?

Il n'existe pas de solution universelle. Le choix dépend de nombreux facteurs : situation familiale, nombre d'enfants, composition du patrimoine, besoins financiers des parents, âge des parents, volonté d'équilibre entre héritiers et objectifs fiscaux.

La donation favorise l'anticipation, la succession maintient une liberté totale jusqu'au décès et la vente permet une transmission plus équilibrée sur le plan économique.

En pratique, une réflexion globale est essentielle. La transmission d'un bien immobilier ne doit pas être envisagée isolément, mais comme un élément d'une stratégie patrimoniale plus large.

L'intervention du notaire permet précisément d'analyser les enjeux civils, fiscaux et familiaux afin de structurer une solution adaptée, sécurisée et durable.



NOTAIRES
DE GENEVE