

## Faire don d'un bien immobilier

est-ce une bonne idée ?



### Des questions à éclaircir

- Puis-je librement disposer de la villa que m'a donnée mon père ?
- J'ai donné ma résidence secondaire à ma fille. Comment faire pour qu'après mon décès mon fils ne soit pas défavorisé par ce don ?
- Puis-je donner mon appartement à mon gendre, étranger et non domicilié en Suisse ?
- Je donne à ma fille l'appartement que j'occupe : puis-je conserver le droit d'y demeurer ?
- J'ai donné mon bien immobilier à un membre de ma famille aujourd'hui décédé : puis-je le récupérer ?

### Autres dépliants sur l'immobilier :

- Financer l'achat de mon logement, comment dois-je m'y prendre ?
- Nous achetons un bien ensemble, quelle forme de propriété choisir ?
- J'ai trouvé l'objet de mes rêves, dois-je conclure une promesse de vente ?
- Je suis étranger, puis-je acheter un bien immobilier en Suisse ?
- L'appellation *frais de notaire* est trompeuse, que cache-t-elle en réalité ?

### Autres sujets disponibles :

- Union
- Successions
- Sociétés
- Généralités

[www.notaires-geneve.ch](http://www.notaires-geneve.ch)

Permanence de la Chambre des notaires  
13, rue Verdaine  
CH-1204 Genève  
Téléphone : 022 781 08 28  
Consultations tous les jeudis de 10h à 18h30, sans rendez-vous

Secrétariat de la Chambre des notaires  
10, rue Farel  
CH-1204 Genève  
Téléphone : 022 310 72 70  
Fax : 022 310 72 86  
[info@notaires-geneve.ch](mailto:info@notaires-geneve.ch)

# Le don d'un bien immobilier

Plutôt que de laisser les mécanismes légaux régler sa succession future, toute personne a la possibilité de prendre des mesures, de son vivant, pour que ses biens, immobiliers ou autres, soient transférés à une ou plusieurs personnes, qu'il s'agisse d'héritiers légaux (désignés par la loi, selon l'arbre généalogique) ou non (toute autre personne, association, fondation, etc.). L'une de ces mesures est la donation.

La donation implique que le donateur transfère un bien à un ou plusieurs donataires. La donation est un contrat: elle implique l'accord, tant du donateur que du donataire, sur l'objet de la donation et sur ses modalités. Si le bien donné est de nature immobilière, le contrat doit revêtir la forme authentique: il doit être conclu par devant notaire.

## Les avantages d'une donation

- elle permet au donateur de régler à l'avance sa succession afin d'éviter que ne se posent plus tard des questions, voire des difficultés, quant à l'attribution du ou des bien(s) en question;
- elle permet d'assumer d'emblée les frais découlant du transfert de propriété;
- dans le cas d'un bien immobilier, elle présente certains avantages fiscaux (dans la mesure où la valeur du bien, sur laquelle les droits de donation sont perçus, est supposée s'accroître entre le moment de la donation et celui de la succession); en outre, une donation permet notamment de profiter du délai de pré-possession du donateur pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice immobilier.

## Les risques d'une donation

- le donateur se dessaisit de son bien: il perd la totalité de son droit de propriété (excepté s'il est convenu, par exemple, d'un *usufruit* ou d'un *droit d'habitation*);
- si la donation est faite en faveur d'héritiers légaux, il se peut que des changements interviennent dans la situation de ceux-ci (nouvelle naissance, remariage, décès, etc.) qui modifient les prévisions successorales du donateur; à noter que, pour atténuer ce risque, certains aménagements sont possibles, comme le *droit de retour* (le donateur se réserve le droit de reprendre son bien si le donataire décède avant lui);
- lors du règlement de la succession du donateur et si le donataire est un héritier légal, ce dernier peut se trouver favorisé par rapport aux autres héritiers de même rang; en effet, son héritage reçu par succession viendra s'ajouter au bien donné antérieurement; afin de régler une telle situation, la loi prévoit dans plusieurs cas que la donation sera prise en compte au moment de la succession; c'est ce qui s'appelle l'*obligation de rapport*.

**Attention! Une donation peut être contestée par des tiers, notamment:**

- l'Office cantonal genevois des personnes âgées (OCPA): si le donateur tente d'obtenir de cet office des prestations complémentaires AVS, celui-ci tiendra compte de la donation antérieure, ce qui pourra engendrer un refus des prestations réclamées;
- les éventuels créanciers: la loi permet aux créanciers du donateur qui ne peuvent obtenir leur dû, sous certaines conditions, de faire révoquer la donation.

## Les droits fiscaux sur une donation

Toute donation consentie par une personne domiciliée à Genève peut être soumise au paiement de droits de donation. Si la donation concerne un bien immobilier situé dans le canton, ces droits sont perçus quel que soit le domicile du donateur.

Leur taux est progressif et varie en fonction du lien de parenté entre le donateur et le donataire (jusqu'à 54,6% entre non-parents). Les droits de donation sont en principe dus par le donataire.

A Genève, les donations entre parents en ligne directe (ascendants et descendants) et entre époux (ou partenaires enregistrés) sont exemptées de tous droits (sauf si le donateur est imposé annuellement "au forfait").

A noter que la valeur du bien immobilier retenue au moment de la donation constituera sa nouvelle valeur fiscale.

## Les restrictions au droit de donner un bien

Ne peuvent être donnés, notamment:

- les biens faisant l'objet d'un séquestre ou d'une saisie, ou appartenant à une personne (physique ou morale) en faillite;
- les biens dépendant d'un régime matrimonial de communauté de biens (les époux ne peuvent le donner qu'ensemble).