

Choix et conséquences de la donation immobilière

On voudra parfois donner un petit coup de pouce à un membre de la famille, soit pour des raisons de nécessité, perte de travail, divorce, etc. ou pour aider à développer un projet, tel qu'une acquisition immobilière ou le lancement d'une activité. Si l'on ne souhaite pas que la personne aidée soit redevable, une solution peut se trouver dans la donation, mobilière ou immobilière.

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé

Nous savons que tous les cantons romands connaissent l'impôt sur la donation. C'est donc qu'un tel acte déclenche une imposition auprès du bénéficiaire. Il y a ainsi lieu d'étudier si la solution envisagée n'est pas la plus onéreuse d'un point de vue fiscal. Dans le présent article, nous partirons du postulat qu'il s'agit de la meilleure manière de procéder. Il y a ainsi à tout le moins nécessité d'être au fait des conséquences possibles et d'y être attentif.

Qui est concerné?

Il y a lieu de relever dans un premier temps que la donation entre époux ne déclenche plus aucune imposition depuis quelques années. La plupart des cantons romands, Vaud faisant par exemple exception avec Neuchâtel, ne connaissent plus de perception d'impôt dans les cas de donation de parents à enfants (ligne directe). Ainsi, cette charge fiscale concernera majoritairement les personnes ayant des liens de parenté plus éloignés, tels que les neveux/nièces, cousins, cousines, etc.

Il faut également retenir que plus le lien de parenté sera éloigné du

Donner un immeuble peut être intéressant fiscalement.

donateur, plus le taux d'imposition sera élevé. Le canton de Vaud par exemple, le plus cher des cantons romands, applique un taux pouvant atteindre 50% pour les per-

«Plus le lien de parenté sera éloigné du donateur, plus le taux d'imposition sera élevé.»

sonnes les plus éloignées, concubins/concubines par exemple. Dans de tels cas, l'opération peut se révéler très onéreuse et son opportunité peut être remise en cause.

Solution à privilégier

Ainsi, si l'on est propriétaire d'un bien immobilier de rendement ou un terrain par exemple, dont on souhaite remettre le produit de la vente au bénéficiaire choisi, on peut se poser la question de savoir si l'on a plutôt intérêt à donner l'immeuble pour qu'il soit



vendu par la suite par le donataire, ou le produit de la vente après avoir réalisé le bien soi-même.

En général, le fisc se basera sur les valeurs fiscales. Or, il est bien connu que celles-ci peuvent s'écarter peu ou prou de la valeur vénale, en fonction notamment du canton dans lequel est situé l'immeuble.

Ainsi, sachant que les valeurs fiscales sont plus faibles que les valeurs vénales, il sera généralement judicieux de procéder à la donation de l'immeuble et non pas du produit de la vente qui s'avérera généralement plus élevé – montant donné plus élevé = taux d'imposition de la donation en principe plus élevé. Le fait qu'une hypothèque fasse partie du «paquet» donné ne change en rien ce principe, à moins que la dette soit plus élevée que l'estimation fiscale, voire même que la valeur vénale, ce dernier cas étant plutôt rare mais pouvant conduire malgré tout à une imposition nulle.

Propriété mai 2013