

Don d'immeubles aux enfants

Mon père détient un certain parc immobilier. Dans le cadre de sa planification successorale, il souhaite me donner un immeuble. Nous avons convenu d'un prix, mais il ne sera bien évidemment jamais payé. Qu'en sera-t-il au niveau des impôts ?

C'est une opération qui peut se révéler assez classique dans l'optique de la préparation de sa succession, quand bien même l'échéance peut encore être assez éloignée.

De prime abord, un tel transfert immobilier devrait être assimilé à une donation d'un père à son enfant. Le taux d'impôt va dépendre bien évidemment de la législation du canton où se trouve le bien et notamment de l'existence d'un impôt lors d'une transmission en ligne directe descendante, ce dernier ayant été aboli par bien des cantons, Vaud faisant malheureusement encore exception.

Néanmoins, le fisc pourrait être intéressé à examiner le cas de plus près, dès lors que l'on a affaire à un propriétaire de quelques biens immobiliers. Par ailleurs le Tribunal fédéral a eu le « plaisir » de se pencher sur un cas similaire où l'autorité fiscale avait eu de sérieuses velléités de considérer le transfert comme une opération commerciale et l'imposer comme telle.

Il s'agissait du cas d'un père de famille également qui travaillait comme gérant d'immeuble (salarié) et exerçait parallèlement une activité accessoire de courtier. En principe, tout pour mal faire !

Durant sa longue carrière, il a de temps à autre acquis des immeubles de rendement et a bénéficié des rentrées locatives depuis lors.

Notre Haute cour avait rappelé les principes selon lesquels on pouvait admettre qu'on était en présence d'une activité indépendante comme, par exemple, le financement important, la fréquence des opérations. Toutefois, c'est bien l'ensemble des circonstances qui doit être examiné et ce n'est pas un seul critère qui doit être déterminant. A contrario, il n'y a pas d'activité indépendante lorsqu'on ne fait que gérer sa propre fortune, ici par l'encaissement de loyers provenant des immeubles acquis, même si le parc immobilier est important.

Il a été arrêté que quand bien même un prix a été déterminé en vue de la donation (afin de ne pas prêterit d'autres héritiers ?), on ne peut de suite considérer qu'il s'agit d'une opération commerciale. C'est bien plus l'intention du donateur, soit ici d'avantager à titre gratuit son enfant, qui est déterminante. On ne pouvait donc conclure qu'il y avait une quelconque volonté de réaliser un gain. Tout est donc bien qui finit bien.

Lausanne, le 10 juin 2012

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne