

# LA CHRONIQUE PATRIMONIALE

PAR RENATA POSPISIL  
WEALTH PLANNER  
CHEZ BORDIER & CIE NYON



## *Transmettre un bien à ses enfants: ce que change une récente décision du Tribunal fédéral*

Dans un marché immobilier toujours plus tendu, de nombreux parents s'interrogent: faut-il attendre la succession pour transmettre un bien à ses enfants, ou peut-on anticiper de son vivant?

Une récente décision du Tribunal fédéral apporte une clarification importante en matière de transmission immobilière. Elle concerne le cas fréquent d'une vente à un enfant à un prix inférieur à la valeur du marché, soit une donation dite «mixte». Dans l'affaire en question, une autorité cantonale avait tenté de taxer partiellement le gain immobilier, en considérant que seule la part gratuite devait bénéficier du report d'imposition. Le Tribunal fédéral a rejeté cette approche: selon lui, il n'est pas possible de scinder l'opération.

Soit il s'agit d'une donation, et l'imposition du gain est entièrement reportée, soit il s'agit d'une vente, et le gain est imposé immédiatement.

Cette approche dite du «tout ou rien» clarifie la situation. Lorsqu'une donation mixte est reconnue, l'impôt sur le gain immobilier n'est en principe pas dû au moment de la transmission: il est reporté jusqu'à une éventuelle revente par l'enfant.

Prenons un exemple. Un bien vaut 1 million de francs et a été acquis par les parents pour 600 000 francs. Le fils peut financer 750 000 francs.

Les parents acceptent de lui vendre le bien à ce prix. La différence, soit 250 000 francs, constitue une donation.

Dans cette configuration, la plus-value latente de 400 000 francs n'est pas imposée au moment de la transmission. L'impôt est reporté et ne sera dû, le cas échéant, qu'au moment de la revente du bien.

En revanche, cette opération n'est pas neutre sur le plan des autres impôts.

Dans le canton de Vaud, le droit de mutation s'applique sur la partie effectivement payée, soit ici 750 000 francs, à un taux d'environ 3,3%.

Par ailleurs, la part gratuite est traitée comme une donation.

En droit vaudois, depuis 2025, chaque parent peut donner jusqu'à 300 000 francs par enfant et par année sans impôt sur les donations. Dans cet exemple, la donation de 250 000 francs reste donc exonérée. Attention toutefois: encore faut-il que l'opération soit réellement qualifiée de donation.

En pratique, un écart significatif entre le prix et la valeur du marché constitue un indice, sans qu'il existe de seuil strict. A l'inverse, une contrepartie trop élevée - par exemple en cas de reprise d'une hypothèque importante - peut réduire la part de donation et remettre en cause le report de l'imposition sur le gain en capital. Au final, cette jurisprudence ouvre des possibilités intéressantes pour les familles souhaitant anticiper la transmission de leur patrimoine immobilier. Elle doit toutefois s'inscrire dans une réflexion globale, intégrant notamment l'équilibre entre héritiers, le financement de l'opération et la cohérence de la planification successorale.