

Transmettre son patrimoine immobilier

Publié le : 15/09/2026

Auteur : Pierre Bourguignon

La transmission d'un patrimoine immobilier concentre des questions que les clients posent rarement pour un autre type d'actif. Qui continuera à occuper la maison familiale une fois les parents disparus ? Comment répartir un bien entre plusieurs enfants sans les obliger à s'entendre sur chaque décision pendant des années ? Comment transmettre un bien locatif tout en conservant les revenus qu'il procure aujourd'hui ? Ces questions se posent différemment selon qu'il s'agit d'une résidence principale, occupée et chargée d'une histoire familiale, ou d'un bien locatif, pensé avant tout pour son rendement. Découvrez les solutions pour transmettre efficacement votre patrimoine immobilier, quelle que soit sa nature.

Un patrimoine à part, entre valeur et usage

Un bien immobilier se distingue d'un portefeuille financier par deux caractéristiques qui pèsent directement sur sa transmission. La première tient à sa faible divisibilité : contrairement à un portefeuille de titres, qu'il est possible de répartir précisément entre plusieurs héritiers, un bien immobilier se transmet le plus souvent en un seul bloc, ce qui pose la question de son partage entre plusieurs enfants. La seconde tient à sa dimension d'usage : au-delà de sa valeur, un bien immobilier est habité, loué, ou porteur d'un attachement familial, ce qui ajoute une dimension humaine à la décision patrimoniale.

Cette double particularité explique pourquoi la transmission immobilière mérite une réflexion distincte de celle appliquée aux autres actifs, et pourquoi résidence principale et bien locatif, bien que tous deux immobiliers, appellent des stratégies différentes.

La donation, le réflexe le plus naturel

La donation reste la solution la plus mobilisée pour transmettre un bien immobilier de son vivant. Contrairement à un don manuel, qui suffit pour transmettre une somme d'argent ou un portefeuille de titres, la donation d'un bien immobilier passe obligatoirement par un acte notarié, ce qui implique des frais à intégrer dans la réflexion dès le départ. Elle existe sous plusieurs formes, chacune adaptée à un contexte précis. La donation simple transmet un bien en une fois, en pleine propriété, et convient lorsqu'un seul enfant est concerné. La donation-partage, réservée aux transmissions avec plusieurs enfants, fige la valeur du bien au jour de l'acte et répartit les parts entre les bénéficiaires ; cette valeur figée protège les héritiers d'un recalcul au décès, qui pourrait autrement raviver des désaccords si le bien a pris ou perdu de la valeur entre-temps. La donation avec réserve d'usufruit permet au donateur de conserver l'usage du bien, ou d'en percevoir les revenus s'il s'agit d'un bien locatif, tout en transmettant dès à présent la nue-propriété.

Le choix entre ces formes dépend directement de la nature du bien et de l'âge du donateur, qui détermine la valeur fiscale de la nue-propriété transmise. Un parent de 60 ans donnant la nue-propriété d'un bien immobilier transmet, selon le barème fiscal en vigueur, une valeur taxable réduite de moitié par rapport à une donation en pleine propriété ; cette proportion évolue avec l'âge du donateur, ce qui renforce l'intérêt d'engager la démarche tôt. Sur une résidence principale, la donation avec réserve d'usufruit permet au donateur de continuer à y vivre. Sur un bien locatif, elle lui permet de conserver les loyers tout en réduisant la valeur transmise. Chaque enfant bénéficie par ailleurs d'un abattement de 100 000 €, renouvelable tous les 15 ans, ce qui justifie d'engager la réflexion tôt plutôt que d'attendre une occasion unique.

La résidence principale, une question d'usage avant tout

La résidence principale pose une question spécifique : qui continue à y vivre après la transmission. Lorsque plusieurs enfants sont appelés à hériter d'un même bien, l'indivision qui en résulte impose des décisions prises à l'unanimité ou à la majorité qualifiée, ce qui complique la gestion courante et peut freiner une vente future si l'un des héritiers s'y oppose.

Le démembrement de propriété apporte une première réponse : les enfants reçoivent la nue-propriété, tandis que le parent conserve l'usufruit et continue d'occuper le bien sa vie durant. La SCI familiale en apporte une autre, en organisant la gouvernance du bien à travers des statuts qui précisent les règles de décision, à la place des règles de l'indivision applicables par défaut. La clause de préciput, pour sa part, permet au conjoint survivant de recevoir la résidence principale en priorité, avant tout partage avec les enfants, une solution particulièrement utile lorsque le conjoint souhaite continuer à y vivre.

Ces outils se combinent parfois. Une SCI familiale peut, par exemple, détenir la résidence principale avec des parts démembrées entre les parents, usufruitiers, et les enfants, nus-propriétaires : les statuts fixent alors les règles de majorité applicables à toute décision de vente, tandis que le démembrement réduit la valeur fiscale transmise. Cette combinaison demande une rédaction statutaire précise, en particulier sur la clause d'agrément, qui empêche un héritier de céder ses parts à un tiers extérieur à la famille sans l'accord des autres associés.



Le bien locatif, une question de revenus

Un bien locatif pose une question différente : qui perçoit les loyers pendant la période de transmission. Le démembrement avec réserve d'usufruit permet au donateur de conserver ces revenus tout en transmettant la nue-propriété à ses enfants, qui deviendront pleinement propriétaires à l'extinction de l'usufruit, sans imposition supplémentaire à ce moment-là.

La SCI à l'impôt sur le revenu constitue une autre option, particulièrement adaptée lorsque le bien est destiné à être transmis progressivement. Les parts de la société se donnent alors par fractions successives, au rythme des abattements renouvelables, ce qui permet d'étaler la transmission sur plusieurs années tout en conservant une gestion unifiée du bien.

Prenons l'exemple d'un bien locatif loué 1 500 € par mois, détenu par un parent de 55 ans. En transmettant la nue-propriété à ses deux enfants tout en conservant l'usufruit, il continue de percevoir les loyers et d'assumer les charges du bien, tandis que ses enfants en deviennent pleinement propriétaires à l'extinction de l'usufruit, sans fiscalité supplémentaire à ce moment-là. La valeur taxable de cette donation, calculée

selon le barème fiscal correspondant à l'âge du donateur, s'en trouve sensiblement réduite par rapport à une transmission en pleine propriété.

La SCI, un seul outil, deux usages

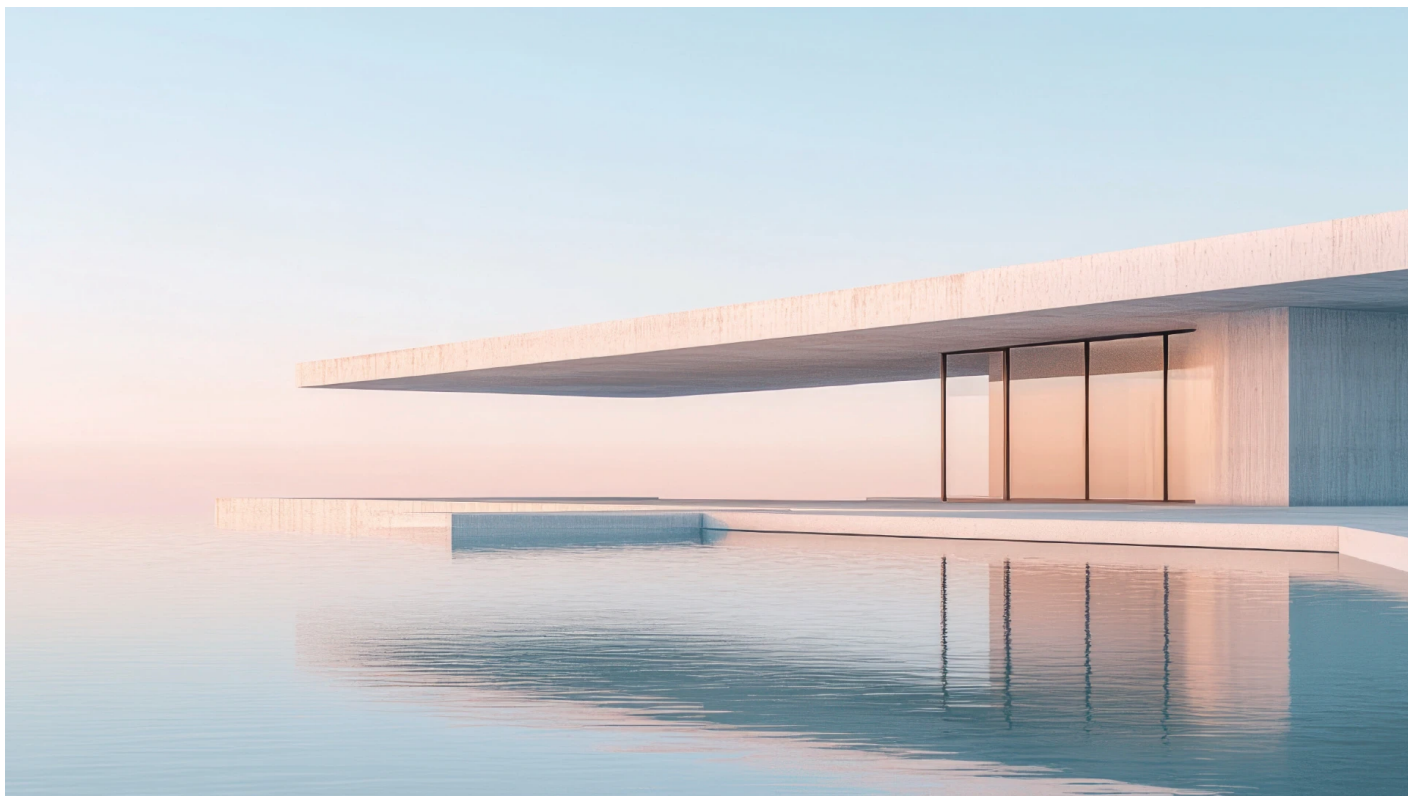
La SCI revient dans les deux cas de figure, résidence principale et bien locatif, mais elle y remplit une fonction différente à chaque fois. Sur une résidence principale, son intérêt est d'abord organisationnel : elle structure la gouvernance entre plusieurs héritiers et prévient les blocages propres à l'indivision. Sur un bien locatif, son intérêt est davantage fiscal : elle permet de transmettre des parts sociales par fractions, au rythme des abattements, plutôt que de céder le bien en une seule fois.

Cette distinction mérite d'être posée avant la création d'une SCI, car les statuts et le mode de détention à privilégier diffèrent selon l'objectif recherché.

Payer les droits de succession sans vendre dans l'urgence

L'immobilier présente une particularité qui le distingue des actifs financiers : sa faible liquidité. Un héritier peut se retrouver propriétaire d'un bien de valeur importante sans disposer des liquidités nécessaires pour régler les droits de succession, exigibles dans les six mois suivant le décès. Cette situation conduit parfois à une vente précipitée, dans des conditions de marché parfois défavorables.

L'assurance-vie permet d'anticiper cette difficulté. En désignant ses héritiers comme bénéficiaires d'un contrat, le donateur leur constitue un capital disponible rapidement après le décès, hors succession, qui peut servir à régler les droits sans devoir céder le bien immobilier dans l'urgence.



Un cas concret, deux biens, une stratégie

Un couple possède une résidence principale en Île-de-France et un appartement locatif dans une autre ville, tous deux d'une valeur comparable. Il souhaite transmettre ces deux biens à ses deux enfants, tout en continuant à occuper sa résidence principale et à percevoir les loyers de l'appartement locatif.

La stratégie retenue a consisté à donner la nue-propriété de la résidence principale aux deux enfants, en organisant leur indivision future via une SCI familiale dont les statuts précisent les règles de décision en cas de vente. Pour l'appartement locatif, la nue-propriété a été transmise directement, hors société, avec conservation de l'usufruit par les parents, qui continuent de percevoir les loyers. Cette double approche a permis de traiter chaque bien selon sa logique propre, tout en maintenant une répartition équilibrée entre les deux enfants.

Anticiper, la clé d'une transmission réussie

Un bien immobilier prend de la valeur avec le temps, ce qui rend une donation d'autant plus coûteuse fiscalement qu'elle intervient tardivement. Engager la réflexion

tôt permet de transmettre à une valeur plus faible, de renouveler les abattements sur plusieurs cycles de 15 ans, et de choisir la structure la mieux adaptée avant que la situation familiale ne se complexifie. Découvrez [l'âge idéal pour commencer sa transmission](#) et construire votre stratégie au bon moment.