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 le bien. Une résidence principale abrite la famille et porte son histoire. Un bien locatif, lui, vise avant tout le rendement. Découvrez les solutions pour transmettre efficacement votre patrimoine immobilier, quelle que soit sa nature.



Transmettre son patrimoine immobilier : un actif 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. On peut répartir précisément un portefeuille de titres entre plusieurs héritiers. À l’inverse, un bien immobilier se transmet le plus souvent en un seul bloc. Se pose alors la question de son partage entre plusieurs enfants. La seconde tient à sa dimension d’usage. Au-delà de sa valeur, on habite un bien immobilier, on le loue, ou il porte un attachement familial. La décision patrimoniale prend ainsi une dimension humaine.

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

La donation, le réflexe le plus naturel pour transmettre son patrimoine immobilier

La donation reste la solution la plus mobilisée pour transmettre un bien immobilier de son vivant. Un don manuel suffit pour transmettre une somme d'argent ou un portefeuille de titres. En revanche, la donation d'un bien immobilier passe obligatoirement par un acte notarié. Elle implique donc des frais à intégrer dans la réflexion dès le départ.

Elle existe sous plusieurs formes, chacune adaptée à un contexte précis. D'abord, la donation simple transmet un bien en une fois, en pleine propriété. Elle convient lorsque la transmission concerne un seul enfant. Ensuite, la donation-partage, réservée aux transmissions avec plusieurs enfants, fige la valeur du bien au jour de l'acte. Elle répartit aussi les parts entre les bénéficiaires. Cette valeur figée protège les héritiers d'un recalcul au décès. Sans elle, un tel recalcul pourrait raviver des désaccords si le bien a pris ou perdu de la valeur entre-temps. Enfin, la donation avec réserve d'usufruit transmet dès à présent la nue-propriété. Le donateur conserve l'usage du bien, ou en perçoit les revenus s'il s'agit d'un bien locatif.

Choisir la forme de donation selon le bien et l'âge du donateur

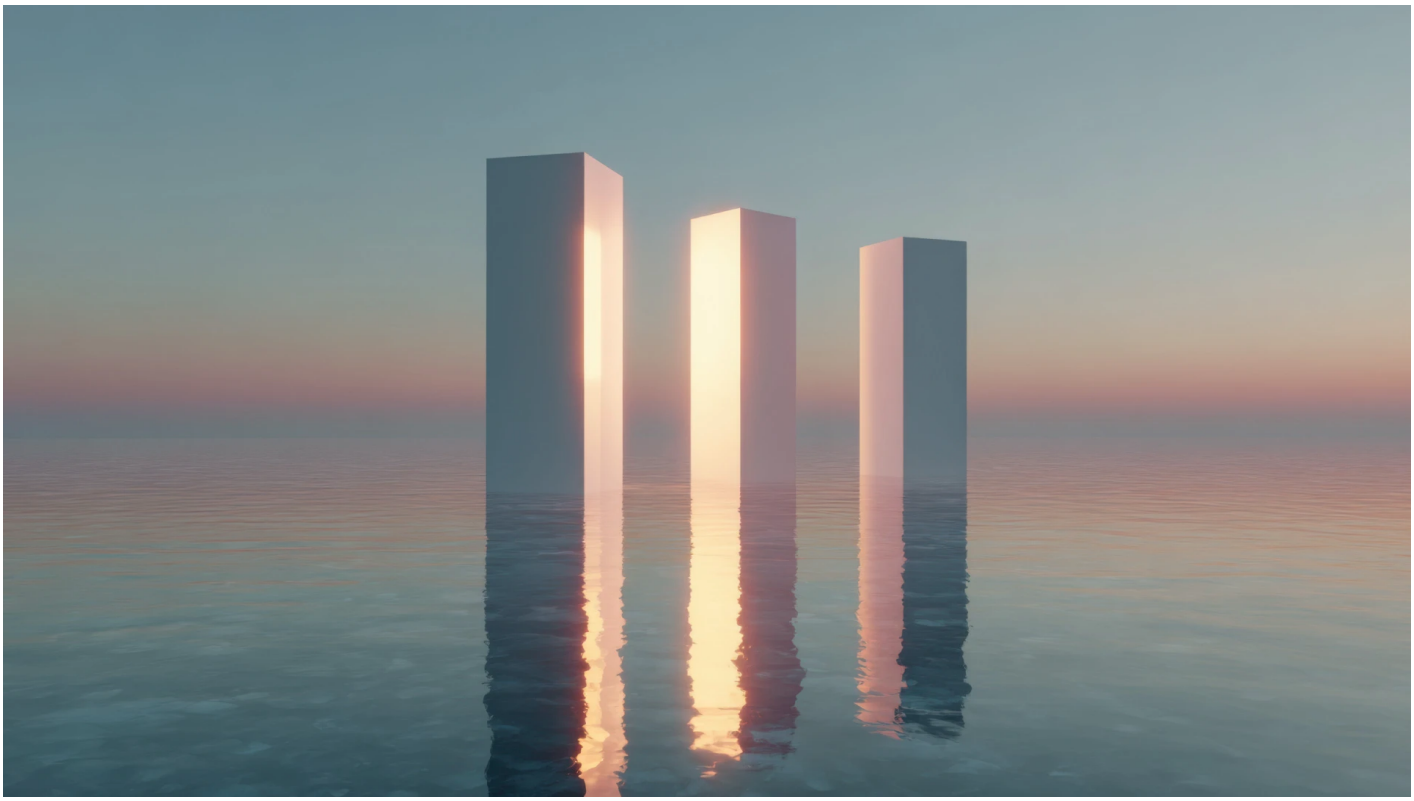
Le choix entre ces formes dépend directement de la nature du bien et de l'âge du donateur. Cet âge détermine en effet la valeur fiscale de la nue-propriété transmise. Prenons un parent de 60 ans qui donne la nue-propriété d'un bien immobilier. Selon le barème fiscal en vigueur, il transmet une valeur 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. Ainsi, 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. Il est donc utile 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. Plusieurs enfants peuvent hériter d’un même bien. L’indivision qui en résulte impose alors des décisions à l’unanimité ou à la majorité qualifiée. Cette règle 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. Ses statuts organisent la gouvernance du bien et 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. Cette solution est 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. De son côté, le démembrement réduit la valeur fiscale transmise. Cette combinaison demande une rédaction statutaire précise, en particulier sur la clause d’agrément. Celle-ci 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. Lorsque le logement est loué en meublé, cette question s'étend à la fiscalité des héritiers, car un **bien en LMNP transmis aux enfants** obéit à des règles propres d'amortissement et de statut.
Le démembrement avec réserve d'usufruit permet au donateur de conserver ces revenus tout en transmettant la nue-propriété à ses enfants. Ceux-ci 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 à une transmission progressive du bien. Les parts de la société se donnent alors par fractions successives, au rythme des abattements renouvelables. La transmission s'étale ainsi sur plusieurs années, avec une gestion unifiée du bien.

Prenons l'exemple d'un bien locatif loué 1 500 € par mois, détenu par un parent de 55 ans. Il transmet la nue-propriété à ses deux enfants et conserve l'usufruit. Il continue donc de percevoir les loyers et d'assumer les charges du bien. Ses enfants en

deviennent pleinement propriétaires à l'extinction de l'usufruit, sans fiscalité supplémentaire à ce moment-là. Le barème fiscal correspondant à l'âge du donateur fixe la valeur taxable de cette donation. Celle-ci se trouve ainsi 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. Elle y remplit toutefois 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.

Il faut donc poser cette distinction avant la création d'une SCI. En effet, les statuts et le mode de détention à privilégier diffèrent selon l'objectif recherché.

Résidence principale, bien locatif, SCI : chaque bien se transmet à sa façon.

Bénéficier de votre bilan de transmission immobilière ?

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. Or les droits de succession sont 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. Ce capital peut servir à régler les droits sans devoir céder le bien immobilier dans l'urgence.



Transmettre son patrimoine immobilier : 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. Il veut aussi continuer à occuper sa résidence principale et à percevoir les loyers de l'appartement locatif.

La stratégie retenue a d'abord consisté à donner la nue-propriété de la résidence principale aux deux enfants. Une SCI familiale organise leur indivision future, et ses statuts précisent les règles de décision en cas de vente. Pour l'appartement locatif, les parents ont transmis directement la nue-propriété, hors société. Ils en conservent l'usufruit et continuent de percevoir les loyers. Cette double approche a permis de traiter chaque bien selon sa logique propre. Elle maintient aussi une répartition équilibrée entre les deux enfants.

Votre situation ressemble à ce cas ?

Bénéficier d'un rendez-vous découverte, sans engagement ?

Anticiper, la clé d’une transmission réussie

Un bien immobilier prend de la valeur avec le temps. Une donation coûte donc d’autant plus cher fiscalement qu’elle intervient tardivement. Engager la réflexion tôt permet de transmettre son patrimoine immobilier à une valeur plus faible. Cela permet aussi de renouveler les abattements sur plusieurs cycles de 15 ans. Enfin, on peut 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.