



# Le rôle des trusts et des fondations dans la gestion de l'immobilier de luxe

Actualité législative publié le 01/02/2025, vu 18 fois, Auteur : [Yanis MOUHOU](#)

**Les trusts et les fondations représentent des solutions juridiques sophistiquées pour la gestion, la protection et la transmission des biens immobiliers de luxe.**

L'immobilier de luxe est un secteur stratégique et souvent convoité par des investisseurs du monde entier. Ce type d'investissement implique non seulement une valorisation élevée des biens, mais aussi des enjeux complexes en matière de gestion patrimoniale, de transmission, et de protection juridique. Parmi les structures juridiques fréquemment utilisées pour optimiser ces aspects, les **trusts** et les **fondations** occupent une place importante. Ces instruments permettent de structurer et de sécuriser la détention de biens immobiliers de luxe, tout en offrant des solutions de gestion fiscalement avantageuses et de planification successorale.

## I. Les trusts : une solution de protection et de gestion de l'immobilier de luxe

### A. Définition et fonctionnement du trust

Le trust est un dispositif juridique d'origine anglo-saxonne qui repose sur une relation tripartite : le **donneur d'ordre** (ou constituant), le **fiduciaire** (ou trustee) et le **bénéficiaire**. Le donneur d'ordre transfère la propriété d'un bien au fiduciaire, qui en assure la gestion dans l'intérêt du bénéficiaire. Le fiduciaire détient légalement les biens en question, mais doit en respecter les termes du trust définis par le constituant.

En ce qui concerne l'immobilier de luxe, l'utilisation du trust permet de transférer un bien immobilier à un fiduciaire, qui en gère l'administration, tout en assurant sa protection au bénéfice du constituant ou de ses héritiers. Le trust devient ainsi un outil puissant pour la gestion de biens immobiliers de grande valeur.

### B. Les avantages des trusts dans la gestion de l'immobilier de luxe

1. **Protection de l'actif immobilier** : En transférant un bien à un trust, le propriétaire peut protéger son patrimoine immobilier de luxe contre d'éventuelles créances, saisies ou autres risques juridiques. Le fiduciaire, bien qu'il détienne le bien, est tenu de respecter les conditions fixées par le constituant et de le gérer dans l'intérêt du ou des bénéficiaires.
2. **Confidentialité** : Les trusts offrent un degré de confidentialité que ne permettent pas les transmissions immobilières traditionnelles. L'identité du propriétaire réel peut être dissimulée,

notamment lorsque les biens sont enregistrés au nom du fiduciaire. Cette confidentialité est un atout pour les investisseurs de luxe, désireux de préserver leur vie privée.

3. **Planification successorale** : Le trust permet d'organiser la transmission du bien immobilier sans passer par la procédure de succession classique. En effet, la transmission d'un bien dans le cadre d'un trust échappe souvent aux formalités de succession et peut être organisée de manière très flexible. Cela permet au constituant de définir qui héritera du bien, selon des modalités qu'il a lui-même établies.
4. **Optimisation fiscale** : En fonction de la juridiction choisie pour établir le trust, il peut être possible de bénéficier d'avantages fiscaux significatifs, comme la réduction des droits de succession ou des impôts sur les plus-values. Certains trusts sont même établis dans des juridictions fiscales favorables (paradis fiscaux) où la taxation des biens immobiliers de luxe est plus clémente.

### C. Les différents types de trusts adaptés à l'immobilier de luxe

1. **Le trust discrétionnaire** : Le fiduciaire a une large discrétion quant à la gestion et la distribution des biens aux bénéficiaires, ce qui permet d'adapter la gestion des biens immobiliers en fonction des circonstances.
2. **Le trust en vue de la succession** : Ce type de trust permet de planifier la transmission des biens immobiliers de luxe, notamment en réduisant les impôts successoraux et en assurant une gestion fluide de la propriété après le décès du constituant.
3. **Le trust immobilier** : Il s'agit spécifiquement d'un trust dans lequel un bien immobilier est transféré au fiduciaire, qui en assure la gestion et les revenus au bénéfice des bénéficiaires.

## II. Les fondations : un autre outil de gestion patrimoniale de l'immobilier de luxe

### A. Définition et caractéristiques des fondations

Une fondation est une entité juridique qui détient et gère des biens (notamment immobiliers) dans un but spécifique, qui peut être philanthropique, éducatif, ou encore patrimonial. Contrairement à un trust, une fondation a une personnalité juridique propre, distincte de celle des fondateurs. Les fondations sont souvent utilisées pour la gestion de patrimoines familiaux et pour assurer la pérennité de la gestion des biens immobiliers de luxe au sein d'une structure indépendante.

### B. Avantages des fondations dans la gestion de l'immobilier de luxe

- 1.

**Pérennité du patrimoine** : Contrairement à un trust, qui dépend des actions d'un fiduciaire, une fondation est généralement plus stable, car elle existe indépendamment de ses fondateurs. Les biens immobiliers de luxe peuvent ainsi être protégés sur le long terme et transmis à plusieurs générations dans le cadre d'une gestion structurée.

2. **Contrôle familial et gouvernance** : Les fondateurs d'une fondation peuvent établir une gouvernance claire pour assurer la gestion des biens immobiliers de luxe. Cela permet d'organiser une gestion cohérente et pérenne des biens, tout en garantissant que les objectifs définis par les fondateurs sont respectés.
3. **Avantages fiscaux** : De nombreuses juridictions offrent des incitations fiscales pour les fondations, notamment pour les fondations d'utilité publique ou celles ayant des objectifs philanthropiques. Cela peut inclure des réductions sur les droits de succession, des exonérations fiscales sur les revenus des biens immobiliers ou des allègements concernant les taxes foncières.

### C. Utilisation des fondations pour la gestion de l'immobilier de luxe

Les fondations sont particulièrement adaptées pour les familles souhaitant structurer leur patrimoine de manière pérenne et intégrer des projets philanthropiques à leur gestion. Par exemple, une famille propriétaire de biens immobiliers de luxe pourrait utiliser une fondation pour gérer non seulement ses propriétés, mais aussi des initiatives philanthropiques, en intégrant des projets de restauration du patrimoine ou des actions sociales dans la gestion de ces biens.

Les biens immobiliers peuvent être transférés à la fondation, qui en assurera la gestion et l'entretien. Les fondateurs peuvent également définir des modalités précises sur la manière dont les revenus générés par ces biens doivent être utilisés, que ce soit pour le financement d'œuvres sociales ou pour le soutien à des causes spécifiques.

### III. Comparaison et complémentarité entre trusts et fondations

Si les **trusts** et les **fondations** partagent certaines similarités, notamment en ce qui concerne la gestion de patrimoines et la planification successorale, ils présentent également des différences fondamentales qui les rendent complémentaires dans la gestion de l'immobilier de luxe.

- **Flexibilité et contrôle** : Le trust offre davantage de flexibilité en termes de gestion des biens, en particulier avec des structures discrétionnaires, tandis que la fondation est une entité plus rigide, mais plus pérenne et stable à long terme.
- **Durée et pérennité** : Le trust, bien qu'il puisse exister sur une longue durée, est souvent limité dans le temps et dépend des personnes en charge de la gestion. La fondation, en revanche, est une structure durable, qui peut perdurer au-delà des générations.

En pratique, les investisseurs dans l'immobilier de luxe peuvent choisir de combiner les deux structures pour bénéficier à la fois de la flexibilité d'un trust et de la stabilité d'une fondation. Par exemple, une fondation pourrait détenir le bien immobilier à long terme, tandis qu'un trust pourrait être utilisé pour gérer les revenus générés par cette propriété.