

Cap sur la prévoyance

octobre 2019

Léguer ou hériter d'une maison? De précieux conseils pour tous les parents et leurs descendants

Beaucoup de personnes souhaitent léguer la maison à leurs enfants de leur vivant et les raisons qui les motivent sont aussi variées que les situations personnelles de chacune d'entre elles: par exemple, un déménagement dans une maison de retraite est prévu, les enfants planifient de fonder leur propre famille et ont besoin de plus d'espace de vie ou la charge de travail pour entretenir la maison et le jardin est devenue trop importante. Cependant, la transmission entre vifs d'une maison aux descendants entraîne des effets juridiques, qu'il faut éclaircir en amont et discuter en famille.



Plusieurs enfants, une seule maison

S'agissant des familles qui ont plusieurs enfants, un pacte successoral comportant des dispositions individuelles est souvent recommandé, car le transfert immobilier impacte le partage successoral. Si la maison est donnée à titre de cadeau, il s'agit d'une avance d'héritage, mais pour ne pas avantager l'un des membres de la fratrie, la personne qui hérite peut être astreinte à une compensation. En effet, les autres membres de la fratrie doivent être financièrement indemnisés. Un droit de préemption ou un droit à une part de la plus-value permet de protéger davantage les membres de la fratrie. La valeur immobilière doit être évaluée au moment du transfert de propriété. Dans l'hypothèse où la valeur du bien augmente entre la date du transfert et la date du décès des parents ou une éventuelle aliénation anticipée, la valeur de la donation croît proportionnellement.

Légende de la photo: Les conjoints doivent aussi être égaux en droit lors d'une cession immobilière

Une maison comme apport dans le mariage

Du moment que l'enfant héritier est marié, les droits de propriété entre les conjoints doivent être réglés par contrat. En principe, le conjoint ayant repris la maison des parents est le seul et unique propriétaire inscrit au registre foncier. Mais si les deux partenaires participent financièrement, il est conseillé de d'établir un contrat de mariage ou d'adapter l'ancien. Aujourd'hui, les conjoints sont souvent inscrits les deux au registre foncier (copropriété ou propriété commune).

Impôts: reportés mais pas révoqués

Un gain sur la vente d'une maison engendre [l'impôt sur les gains immobiliers](#). Le montant de cet impôt varie d'un canton à l'autre et selon la durée de possession. Si la cession d'une maison a lieu au sein de la famille, l'impôt sur les gains immobiliers peut être reporté. Lors d'un report, il est important de savoir s'il s'agit d'un achat ou d'une [donation mixte](#). Le cas échéant, les enfants paient un prix d'achat inférieur au prix d'usage sur le marché. L'impôt sur les gains immobiliers ne peut être reporté, du moins partiellement, que s'il s'agit d'une donation mixte. Le montant imposé n'est alors exigible en intégralité que si le descendant revend la maison à un tiers.

Cap sur la prévoyance

Prise en compte de la situation financière des parents

Les parents ne peuvent pas tous se permettre de léguer la maison à leurs enfants de manière anticipée. Si le revenu après le départ à la retraite ne suffit pas pour couvrir les besoins quotidiens, on peut faire valoir le droit aux prestations complémentaires. Mais ce droit peut être perdu en cas de transfert immobilier. En effet, seuls les revenus effectifs et la fortune réelle sont pris en compte dans le calcul des revenus, et la valeur de la donation s'ajoute à la fortune. Or, la personne qui sollicite des prestations complémentaires ne dispose plus de ce patrimoine. Une planification financière préalable est fortement conseillée et permet d'obtenir une vue d'ensemble de la situation financière. Il est aussi possible de déduire du patrimoine, une franchise et des déductions supplémentaires qui jouent un rôle important lors du calcul des prestations complémentaires.

Un transfert sans souci à la nouvelle génération

La cession entre vifs d'une maison peut avoir de lourdes conséquences. Les questions juridiques, financières et personnelles doivent donc être éclaircies en amont avec tous les membres de la famille. Cela permet d'éviter les conflits juridiques ou les litiges dans la famille. Par ailleurs, l'égalité de traitement des héritiers est ainsi garantie au sens de la loi. En effet, la maison peut être transmise sans souci à la nouvelle génération sans léser l'ensemble des personnes concernées.

Apprenez-en plus sur la cession entre vifs d'immeubles sur <https://www.raiffeisen.ch/casa/fr/rechtsberatung/eigenheim/haus-an-kinder-vererben.html>



Légende de la photo: Les discussions en amont au sein de la famille permettent d'éviter des conflits juridiques.

Glossaire

Impôt sur le revenu: les intérêts débiteurs peuvent être déduits du revenu imposable. Lorsqu'un bien immobilier est utilisé par le propriétaire à des fins d'habitation, la valeur locative s'ajoute à son revenu.

Impôt sur la fortune: la dette hypothécaire peut être déduite de la valeur de la maison.

L'impôt sur les donations et sur les successions n'est généralement pas applicable aux descendants, lors d'une cession entre vifs.

Il convient là encore d'analyser au préalable les différences cantonales.

Editeur

Raiffeisen Suisse
Raiffeisenplatz
9001 St-Gall
info@raiffeisen.ch

Internet

www.raiffeisen.ch/prevoyance

Conseil

Contactez votre conseiller ou votre Banque Raiffeisen locale:
www.raiffeisen.ch/web/votre+banque+locale

Autres publications

Vous pouvez vous abonner aux présentes publications ainsi qu'à d'autres publications Raiffeisen sur ce lien:
www.raiffeisen.ch/newsletter