
Événement numérique «Vendre son logement, en faire don ou le léguer?»

Q & A

Objectif du document	Répondre aux questions en suspens posées lors de l'événement numérique «Vendre son logement, en faire don ou le léguer?»
Date	11 mai 2022

Sommaire de la Q&A

1. Vendre des biens immobiliers	2
2. Prestations complémentaires	3
3. Généralités	7
4. Règlement de la succession	9
5. Donation	17
6. Contenus utiles sur le thème Vendre, donner et hériter	20

1. Vendre des biens immobiliers

Question	Réponse
En cas de déménagement de la maison de retraite, vendre ou louer la maison	Une location présente l'avantage d'un revenu supplémentaire, mais aussi des charges supplémentaires sous forme d'investissements, de gestion ainsi que le risque de vacance ou de perte de loyer. La condition préalable serait bien entendu le maintien de la base de financement. Une vente à ce stade est en général facile à réaliser, car la capacité d'action n'est probablement pas encore remise en question. En outre, une masse successorale ultérieure est plus facile à répartir et les charges supplémentaires mentionnées ci-dessus disparaissent.
Notre mère souhaite quitter sa maison pour emménager dans un appartement. Mais sa pension ne suffit pas à payer le loyer. Doit-elle vendre la maison ?	Si elle louait la maison, elle obtiendrait des revenus supplémentaires sous forme de loyers, ce qui implique des charges et des risques. En principe, il convient d'examiner la faisabilité avec la banque de financement. Il en résultera une réponse claire à votre question.
Comment une vente est-elle imposée si je souhaite investir immédiatement l'argent dans un nouveau bien immobilier ?	En principe, il existe ici aussi des différences cantonales. En règle générale, l'impôt sur les gains immobiliers peut être reporté en cas d'acquisition de remplacement, à condition que le prix de l'immeuble de remplacement corresponde au moins à la valeur d'investissement du premier immeuble.
Je souhaite investir le bénéfice de la vente de l'appartement dans l'achat d'une maison. L'impôt sur le bénéfice doit-il quand même être acquitté ?	Selon les cantons, l'impôt sur les gains immobiliers peut être reporté si le prix de l'immeuble de remplacement est au moins égal à la valeur d'investissement du premier immeuble.
Bonjour, vous dites que l'estimation du prix de vente par Raiffeisen est gratuite. La vente doit-elle être effectuée par Raiffeisen après une telle évaluation ?	Nous établissons la recommandation de prix de vente gratuite en cas d'intention de vente (dans les 4 ans) dans le cadre d'une offre de nos services. C'est à vous de décider si vous acceptez cette offre.
La Raiffeisen Casa assume-t-elle aussi le rôle de "chercheur de biens immobiliers", y compris dans le cadre de la vente de l'appartement actuel ?	RaiffeisenCasa ne propose pas de mandats de recherche. Dans le cas de transactions "train par train", nous vous soutenons volontiers en vous conseillant dans le cadre de notre mandat de vente.
Quel est le montant de sa commission de courtage ?	Nous travaillons avec des commissions de courtage fixes qui dépendent de la commune et de la demande. Elles se situent entre 1,5 et 4 %. Nous vous soumettons volontiers une offre individuelle. Vous trouverez vos interlocuteurs locaux sous ce lien : https://www.raiffeisen.ch/casa/fr/vendre-un-bien-immobilier/agents-immobiliers.html
L'impôt sur le bénéfice d'un ancien bien immobilier A a été transféré sur le nouveau bien immobilier B. En cas de vente future du bien immobilier B, comment se compose l'impôt dû ? Seulement B ou A + B ? Combien d'années cela prend-il et dans quelle mesure l'impôt dû est-il réduit ?	Ici aussi, il existe des différences cantonales et la question doit certainement être clarifiée avec l'administration fiscale. En règle générale, en cas de vente de l'immeuble B, le bénéfice total des deux immeubles est imposé au taux correspondant à la durée totale de détention.
Où placez-vous un éventuel rabais de fratrie lors de la vente d'un bien immobilier au sein d'une communauté héréditaire ?	Nous vous recommandons d'utiliser la valeur d'un évaluateur indépendant (pas un agent immobilier) comme prix de vente. Vous trouverez une liste d'évaluateurs immobiliers indépendants sur le lien suivant : http://www.siv.ch/ .

<p>Si l'on vend l'appartement/la maison à un de ses propres enfants, l'impôt sur les gains immobiliers doit-il être officiellement décompté à ce moment-là ou peut-il être reporté ?</p>	<p>Ce qui compte, c'est le fait que le bien immobilier soit vendu, indépendamment du degré de parenté.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Prestations complémentaires

Question	Réponse
<p>Lorsqu'une Sàrl est créée, elle doit répondre financièrement d'une autre personne qui fait également partie de cette Sàrl. (maison de soins)</p>	<p>En principe, chaque personne est responsable du financement de ses soins <u>sur l'ensemble de son patrimoine</u>. Si ses revenus et sa fortune ne suffisent plus, une personne physique a la possibilité de demander des prestations complémentaires.</p> <p>Si les prestations complémentaires sont refusées, toute personne physique a droit à une couverture des besoins vitaux sous la forme d'une aide sociale. Si des personnes ont droit à l'aide sociale, il peut également y avoir un droit à l'assistance des parents. Les parents en ligne ascendante et descendante qui vivent dans des conditions favorables sont tenus de fournir une assistance.</p>
<p>A quoi dois-je faire attention si le bien immobilier appartient encore aux parents et que l'un d'eux perçoit des prestations complémentaires (il n'est plus capable de discernement) et que je souhaite reprendre le bien immobilier ?</p>	<p>Si l'un des parents est incapable de discernement et qu'il n'existe pas de mandat pour cause d'inaptitude, le consentement de l'autorité de protection de l'enfant et de l'adulte (KESB) doit être obtenu pour le transfert du bien immobilier.</p> <p>Lors du prix de reprise, il faut veiller à ce que le transfert du bien immobilier ne cause pas de préjudice au parent qui perçoit des prestations complémentaires. Le prix de transfert du bien immobilier doit donc être fixé de manière à ce qu'il n'en résulte pas de fortune abandonnée. Ce qui est considéré comme une contre-valeur adéquate pour un bien immobilier varie d'un canton à l'autre.</p>
<p>Si l'on souhaite transmettre une maison au sein de la famille (prix avantageux, à quoi faut-il faire attention pour éviter que la commune ne réclame plus tard de l'argent aux nouveaux propriétaires, par exemple si les parents partent en maison de retraite ?</p>	<p>Il faut d'abord clarifier quelle valeur est considérée par l'autorité comme la contrepartie adéquate pour le bien immobilier. Cette valeur varie d'un canton à l'autre. Si le bien immobilier est transféré en dessous de cette valeur, il s'agit d'une donation pour cette différence. Si vous demandez des prestations complémentaires, les donations sont virtuellement ajoutées à la fortune effectivement disponible en tant que fortune de renonciation. Cela peut avoir pour conséquence que votre droit aux prestations complémentaires soit réduit ou refusé en raison des donations effectuées. Les donations se réduisent chaque année de CHF 10'000 à partir de l'année suivante.</p> <p>Si vous ne recevez pas de prestations complémentaires en raison de la renonciation volontaire à la fortune, vous pouvez avoir droit à l'aide sociale. Si des personnes ont droit à l'aide sociale, l'autorité peut, avant de prendre en charge les frais, vérifier si les enfants sont soumis à l'obligation d'assistance (obligation d'assistance des parents).</p>

	<p>Les parents en ligne ascendante et descendante qui vivent dans des conditions favorables sont soumis à l'obligation d'assistance.</p>
<p>Comment régler/assurer financièrement un éventuel séjour en maison de retraite des parents à un âge avancé ?</p>	<p>Il n'existe pas de recommandation générale. Si la personne âgée a besoin de soins, les coûts des soins doivent être financés par ses propres revenus et sa fortune, pour autant que ses moyens financiers soient suffisants. Il n'existe en principe aucun droit à la conservation de biens pour les descendants.</p> <p>Si vous souhaitez transmettre des biens à vos enfants, il convient de se demander au préalable si l'on peut se permettre de faire une donation. Pour cela, il est recommandé de faire une planification à long terme de la fortune et des liquidités. En outre, plus les donations sont effectuées tôt, plus le montant qui est réduit jusqu'à la demande de prestations complémentaires (et qui n'est donc pas considéré comme un renoncement à la fortune) est important. Les donations sont prises en compte sans limite de temps, mais une donation se réduit de CHF 10'000 par an à partir de l'année qui suit la donation.</p>
<p>peut-on vendre le bien immobilier à ses enfants et y habiter ensuite en tant que locataire ou cela pourrait-il quand même être considéré comme un contournement de la prestation complémentaire ?</p>	<p>Si vous vendez le bien immobilier à une contre-valeur adéquate, il n'y a pas de fortune abandonnée pertinente pour les prestations complémentaires. Ce qui est considéré comme une contre-valeur adéquate pour un bien immobilier varie d'un canton à l'autre.</p> <p>Si vous souhaitez continuer à habiter le bien immobilier après l'avoir transmis à vos enfants, vous avez trois possibilités : Vous pouvez y vivre en tant que locataire, vous faire octroyer un droit d'habitation ou un droit d'usufruit. Si vous y restez en tant que locataire, vous devez être conscient que les règles ordinaires du droit de bail s'appliquent et que, par exemple, vos enfants peuvent résilier le bail avec vous en respectant le délai de préavis.</p>
<p>A quel prix doit-on vendre pour que l'enfant ne puisse pas être poursuivi en cas de perception de prestations complémentaires ?</p>	<p>Si vous vendez le bien immobilier à une contre-valeur adéquate, il n'y a pas de fortune abandonnée pertinente pour les prestations complémentaires. Ce qui est considéré comme une contre-valeur adéquate pour un bien immobilier varie d'un canton à l'autre.</p> <p>Si le bien immobilier est transféré en dessous de cette valeur, cette différence constitue une donation. Une telle donation est considérée comme une renonciation volontaire à la fortune. Si vous demandez ultérieurement des prestations complémentaires, les donations sont virtuellement ajoutées à la fortune effectivement disponible en tant que fortune à laquelle vous avez renoncé. Cela peut avoir pour conséquence que votre droit aux prestations complémentaires soit réduit ou refusé en raison des donations que vous avez effectuées. Les donations se réduisent chaque année de CHF 10'000 à partir de l'année suivante.</p>

	<p>Si vous ne recevez pas de prestations complémentaires en raison de la renonciation volontaire à la fortune, vous pouvez avoir droit à l'aide sociale. Si des personnes ont droit à l'aide sociale, l'autorité peut, avant de prendre en charge les frais, vérifier si les enfants sont soumis à l'obligation d'assistance (obligation d'assistance des parents). Les parents en ligne ascendante et descendante qui vivent dans des conditions favorables sont soumis à l'obligation d'assistance.</p>
<p>Existe-t-il une période déterminée après laquelle une donation n'a plus d'effet sur les prestations complémentaires (imputation virtuelle) ?</p> <p>Existe-t-il une "prescription" en cas d'imputation rétroactive du bien immobilier sur le patrimoine des parents en cas de donation aux enfants ?</p> <p>Combien de temps avant faut-il donner ou transmettre le bien immobilier pour que l'État ne prenne plus en compte le patrimoine ?</p> <p>Pendant combien de temps une donation d'un bien immobilier est-elle prise en compte dans le calcul de la PC ? Les informations sont toujours différentes</p> <p>A partir de quand les prestations complémentaires pour un parent ne sont-elles plus versées sur la fortune d'une maison ? J'ai entendu parler de 10 ans ? Quelles sont les solutions pour que la maison ne doive pas être vendue, par exemple parce que la mère a besoin de soins ?</p>	<p>Les donations sont prises en compte sans limite de temps, elles ne sont pas prescrites. Toutefois, une donation se réduit de 10 000 CHF par an à partir de l'année suivante, réduisant ainsi le patrimoine de renonciation.</p>
<p>"Comment cela sera-t-il réglé si mon père, divorcé, nous vend la maison au prix total de l'estimation.</p> <p>Il me donne cependant un prêt sans intérêt de 300000.- pour 15 ans, le sans intérêt est-il une donation car l'intérêt manque dans la masse successorale.</p> <p>Il conserve en outre le droit d'habitation d'un appartement situé sous les toits.</p> <p>Dois-je le verser plus tard aux frères et sœurs ?</p> <p>A-t-il alors un droit réduit aux prestations complémentaires parce qu'il n'a pas reçu d'intérêts de ma part ?</p> <p>Dois-je le soutenir financièrement plus tard à partir d'un certain patrimoine et d'un certain revenu ? "</p>	<p>Un prêt sans intérêt n'est pas une donation. La situation serait différente si le prêt avait été convenu avec un intérêt, mais que plus tard, les intérêts accumulés sont remis par le père.</p> <p>Si votre père décède et que le prêt n'est pas entièrement remboursé, la créance de prêt encore existante tombe dans la succession et tous les héritiers y participent en fonction de leur part d'héritage.</p> <p>Les revenus auxquels il a été renoncé sont également pris en compte dans les prestations complémentaires. Nous pensons que l'absence d'intérêts est un revenu auquel il faut renoncer et qui doit être pris en compte comme revenu annuel si un prêt a été accordé. Nous vous conseillons de vous renseigner auprès de l'autorité compétente.</p> <p>Si votre père ne reçoit pas de prestations complémentaires en raison de la renonciation volontaire à sa fortune, il peut avoir droit à l'aide sociale. Lorsque des personnes ont droit à l'aide sociale, l'autorité peut, avant de prendre</p>

	<p>en charge les frais, vérifier si les enfants sont soumis à l'obligation d'assistance (obligation d'assistance des parents). Les parents en ligne ascendante et descendante qui vivent dans des conditions favorables sont soumis à l'obligation d'assistance.</p>
<p>qu'en est-il des conséquences d'une donation mixte en ce qui concerne les prestations complémentaires ?</p>	<p>Si vous vendez le bien immobilier à une contre-valeur adéquate, il n'y a pas de fortune abandonnée pertinente pour les prestations complémentaires. Ce qui est considéré comme une contrepartie adéquate pour un bien immobilier varie d'un canton à l'autre. Si vous ne fournissez pas de contrepartie adéquate, il s'agit d'une donation mixte.</p> <p>La partie non rémunérée est considérée comme une donation. Si vous demandez des prestations complémentaires, les donations sont virtuellement ajoutées à la fortune effectivement disponible en tant que fortune de renonciation. Cela peut avoir pour conséquence que le droit aux prestations complémentaires soit réduit ou refusé en raison de la part de donation. Les donations se réduisent chaque année de CHF 10'000 à partir de l'année suivante.</p>
<p>Pièges à éviter lors de la cession d'un bien immobilier. Contrat de cession pour le compte d'un héritage futur à un fils (sur deux au total). Pendant combien de temps l'État / le canton peut-il recourir au patrimoine (maison) en cas de parents nécessitant des soins ? Le contrat a été conclu en octobre 2020. Les parents vivent encore dans le logement en tant qu'usufruitiers.</p>	<p>Si vous demandez des prestations complémentaires, les donations/avances d'hoirie sont virtuellement ajoutées à la fortune effectivement disponible en tant que fortune de renonciation. Les donations/avances d'hoirie sont prises en compte pour une durée illimitée, elles ne se prescrivent pas. Toutefois, une donation se réduit de CHF 10'000 par an à partir de l'année suivante.</p> <p>Pour pouvoir juger à quel moment l'avance d'hoirie n'est plus prise en compte pour le calcul des prestations complémentaires, il faut donc se baser sur le montant de l'avance d'hoirie et sur le temps écoulé entre la donation et la demande de prestations complémentaires.</p>
<p>L'enfant peut-il encore être poursuivi en cas de donation mixte si j'ai besoin de prestations complémentaires ?</p>	<p>Si vous demandez des prestations complémentaires, la part de donation est virtuellement ajoutée à la fortune effectivement disponible en tant que fortune de renonciation dans le cas d'une donation mixte. Cette part de donation est prise en compte sans limite dans le temps et ne se prescrit pas. Toutefois, une donation se réduit de CHF 10'000 par an à partir de l'année suivante.</p> <p>Pour déterminer si la part de la donation dans le cas d'une donation mixte est encore prise en compte dans le calcul des prestations complémentaires, le montant de la donation et la date à laquelle elle a été effectuée sont déterminants.</p> <p>Si la part de donation est encore prise en compte, cela peut conduire à une réduction ou à un refus des prestations complémentaires.</p>

	<p>Si les prestations complémentaires sont refusées, toute personne physique a droit à une couverture des besoins vitaux sous la forme d'une aide sociale. Lorsque des personnes ont droit à l'aide sociale, l'autorité peut, avant de prendre en charge les frais, vérifier si les enfants sont soumis à l'obligation d'assistance (obligation d'assistance des parents). Les parents en ligne ascendante et descendante qui vivent dans des conditions favorables sont soumis à l'obligation d'assistance.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Généralités

Question	Réponse
<p>Quelle est la différence entre le droit d'habitation et l'usufruit ?</p> <p>Quelle est la différence entre l'usufruit et le droit d'habitation en ce qui concerne l'éventuelle nécessité de soins ?</p>	<p>La différence réside aussi bien dans les droits que dans les obligations. Le droit d'habitation est strictement personnel, c'est-à-dire que vous seul, en tant que titulaire du droit d'habitation, pouvez habiter dans le bien immobilier, la location n'est pas autorisée. L'usufruit vous donne la pleine jouissance de la chose, c'est-à-dire que vous pouvez également louer le bien immobilier et en percevoir les loyers. En ce qui concerne un éventuel besoin de soins, cela signifie que les revenus locatifs sont ajoutés à vos revenus et doivent être utilisés pour les soins.</p> <p>Mais il y a aussi des différences en ce qui concerne les obligations. Le bénéficiaire du droit d'habitation paie les frais d'entretien habituels et la charge fiscale est partagée.</p> <p>L'usufruitier paie les intérêts hypothécaires, les frais d'entretien, les primes d'assurance, etc. Les impôts sont également à la charge de l'usufruitier.</p>
<p>Lors de l'achat d'une maison pour 3 familles, le 3e pilier peut-il être entièrement utilisé au sein de la famille si un appartement est grevé d'un droit d'habitation, un appartement est loué et un autre est habité par le propriétaire. Ceci pour une augmentation de l'hypothèque de CHF 600000 pour l'assainissement de l'ensemble de l'immeuble.</p>	<p>La question de la capacité financière et du financement doit être clarifiée au préalable avec l'expert en financement de la banque compétente.</p> <p>De manière générale, on peut dire qu'un droit d'habitation représente une charge pour le bien immobilier, qui est prise en compte lors d'un financement.</p>
<p>La vente/cession d'un bien immobilier commercial en tant que droit de superficie est-elle une possibilité ?</p>	<p>Si un propriétaire foncier accorde à une personne un droit limité dans le temps de construire sur son terrain, il s'agit d'un droit de superficie. Le propriétaire foncier exige en contrepartie une rente de droit de superficie.</p> <p>Le droit de superficie est convenu pour une durée déterminée, pendant laquelle vous avez le droit de vendre, de donner ou de léguer le droit de superficie.</p> <p>Le droit de superficie prend fin à l'expiration de la durée (appelée "retour"). Le bénéficiaire du droit de superficie ou ses héritiers doivent déménager et reçoivent une indemnité dite de retour. Le montant de cette indemnité est lié à la valeur de la maison.</p>
<p>Que peut-on faire lorsque les parents sont à la retraite La mère est en bonne santé Le père</p>	<p>En ce qui concerne la capacité de discernement, il est recommandé d'établir un mandat pour cause d'inaptitude</p>

<p>commence à avoir besoin de soins Actuellement, il est encore à la maison mais pas pour toujours...</p>	<p>au cas où votre père deviendrait incapable de discerner dans un établissement de soins. Vous pourrez ainsi vous assurer que votre mère ou vous-même pourrez prendre des décisions pour votre père au cas où il deviendrait incapable de discernement.</p> <p>Il convient en outre de vérifier si l'ordre de succession légal est correct ou si d'éventuelles dispositions successorales doivent être prises tant que les deux parents sont encore capables de discernement.</p>
<p>Je ne souhaite pas encore vendre le bien immobilier, mais j'ai des problèmes de capacité financière en tant que retraité. Mes enfants peuvent-ils cosigner l'hypothèque pour améliorer la capacité financière (même s'ils ne sont pas propriétaires du bien) ?</p>	<p>Une telle solution sous la forme d'une responsabilité solidaire est tout à fait possible. Vous devriez discuter des détails avec votre spécialiste en financement auprès de votre Banque Raiffeisen.</p>
<p>Jusqu'à quel minimum dois-je raisonnablement rembourser mon hypothèque ?</p>	<p>Du point de vue du droit successoral, l'amortissement de l'hypothèque n'a de sens que dans la mesure où il est exigé par la banque de financement et où il existe un patrimoine liquide supplémentaire. En amortissant, vous immobilisez des fonds supplémentaires dans le bien immobilier, ce qui peut entraîner des défis lors du partage de la succession.</p> <p>Nous vous recommandons de vous renseigner auprès de la banque qui vous finance.</p>
<p>Quelles sont les recommandations en matière d'amortissement des hypothèques pour les personnes âgées ?</p>	<p>Du point de vue du droit successoral, l'amortissement de l'hypothèque n'a de sens que dans la mesure où il est exigé par la banque de financement et où un patrimoine liquide supplémentaire est disponible. En amortissant, vous immobilisez des fonds supplémentaires dans le bien immobilier, ce qui peut entraîner des défis lors du partage de la succession.</p> <p>Nous vous recommandons de vous renseigner auprès de la banque qui vous finance.</p>
<p>Qu'en est-il de la question de la capacité financière si le bien immobilier doit être loué par l'héritier ?</p>	<p>En ce qui concerne la capacité financière d'un bien immobilier loué, les règles ne sont pas les mêmes que pour un bien immobilier occupé par son propriétaire. Votre interlocuteur de votre Banque Raiffeisen se tient à votre disposition pour toute question détaillée concernant la capacité financière.</p>
<p>La valeur vénale ne joue-t-elle aucun rôle dans la déclaration d'impôts ?</p>	<p>Lors du partage de la succession, on se base sur la valeur de marché du bien immobilier au moment du décès. Dans de nombreux cantons, les estimations officielles utilisées pour les déclarations d'impôts sont nettement inférieures à la valeur du marché.</p>
<p>qui paie l'impôt sur les gains immobiliers ? Ma sœur veut la maison entière pour elle et veut me payer. La maison se trouve dans le canton de Berne et est notre propriété commune grâce à la donation de notre père il y a 20 ans. Merci pour votre message</p>	<p>Vous avez reçu la maison par donation, raison pour laquelle l'impôt sur les gains immobiliers a été reporté.</p> <p>Un impôt sur les gains immobiliers est dû lorsque le bien immobilier (ou des parts de celui-ci) est transféré au</p>

	moins partiellement à titre onéreux. D'un point de vue juridique, votre sœur vous achèterait la part de la maison. Nous vous recommandons de vous renseigner auprès de l'administration fiscale compétente pour savoir si un impôt sur les gains immobiliers est prélevé dans votre cas.
Si moi et ma partenaire habitons dans une maison individuelle et que celle-ci contient également des fonds retirés de la CP, puis-je louer la maison si, par exemple, je déménage avec ma partenaire dans son appartement (pour des raisons d'âge) ? Ou les fonds de la CP devront-ils alors être remboursés ?	Si vous n'achetez pas un bien immobilier de remplacement et que vous êtes encore affilié à une caisse de pension, vous devez en principe rembourser l'EPL de la caisse de pension en cas de vente du bien immobilier. L'obligation de remboursement peut être supprimée dans certains cas, par exemple si vous êtes à la retraite ou si vous louez le bien immobilier après l'avoir exploité vous-même pendant une longue période. Nous vous recommandons de vous renseigner auprès de votre caisse de pension.
Usufruit : au nom de qui est l'hypothèque (ENFANTS ?)	En principe, l'hypothèque est au nom du propriétaire du bien immobilier, à moins qu'il n'en ait été convenu autrement avec la banque chargée du financement.

4. Règlement de la succession

Question	Réponse
<p>Question 1 :</p> <p>Nous avons cinq enfants et notre fils refuse tout contact avec la famille. Comment cela doit-il être réglé ?</p> <p>Question 2 :</p> <p>Nous souhaitons vendre notre maison de 3 familles à notre fille. Nous avons 5 enfants... 1 enfant n'a plus de contact avec nous. Comment régler cela ?</p>	<p>Réponse à la question 1 :</p> <p>Vous pouvez régler votre succession soit (1.) sous la forme de deux testaments manuscrits, soit (2.) sous la forme d'un contrat de mariage et d'un pacte successoral entre les époux, soit (3.) sous la forme d'un pacte successoral avec la participation des enfants.</p> <p>La troisième possibilité offre la plus grande marge de manœuvre. Si un enfant n'est pas prêt à participer à un tel pacte successoral, un pacte successoral peut tout de même être conclu avec les autres enfants. Toutefois, dans ce cas, la réserve héréditaire de l'enfant qui ne participe pas au pacte successoral doit être préservée.</p> <p>Réponse à la question 2 :</p> <p>Si la fille paie un prix d'achat normal (prix du marché), cela n'a pas de conséquences sur le plan du droit successoral, c'est-à-dire qu'il n'en résulte pas d'obligation de compensation pour la fille vis-à-vis des frères et sœurs.</p> <p>Toutefois, si la fille paie un prix inférieur au prix du marché, elle doit, au décès de ses parents, compenser la différence entre le prix payé et la valeur effective du bien immobilier vis-à-vis de ses frères et sœurs. La valeur effective du bien immobilier au moment du décès des parents (et non au moment de la transmission du bien immobilier) est déterminante pour le montant de la compensation.</p> <p>Pour que tous les enfants soient traités de manière équitable et pour garantir que la fille ne doive pas vendre le bien immobilier au décès de ses parents (pour pouvoir payer la compensation), nous recommandons de convenir du montant et de la date de la compensation dans un</p>

	<p>pacte successoral avec la participation de tous les enfants. Si l'un des enfants n'est pas prêt à signer un tel accord, il est tout de même possible d'en convenir avec les autres enfants. Dans ce cas, la part réservataire de l'enfant qui ne participe pas au contrat doit toutefois être respectée.</p> <p>Nous vous recommandons de vous rapprocher de votre interlocuteur au sein de votre banque Raiffeisen afin de convenir d'un entretien de conseil.</p>
<p>Jusqu'à présent, aucune référence n'a été faite à la liquidation (préalable) du régime matrimonial. Ceci est important pour le conjoint survivant.</p>	<p>C'est exact, nous avons volontairement renoncé, pour des raisons de temps, à donner des indications concernant la liquidation du régime matrimonial entre les époux.</p> <p>Dans le cadre d'un conseil successoral approfondi et personnalisé, nous abordons bien entendu aussi en détail les possibilités de réglementation au sein du régime matrimonial.</p>
<p>Quelles sont les parts d'héritage/de réserve légales pour la situation de vie "divorcée" ?</p> <p>La part obligatoire pour les enfants est-elle de 50% et le reste peut-il être réglé librement (dans le testament) ?</p>	<p>Dans le cas d'une personne divorcée avec enfants, la loi prévoit que l'ensemble de la succession revient aux enfants (à parts égales).</p> <p>La réserve héréditaire des enfants s'élève à $\frac{3}{4}$ de la part légale de la succession, soit $\frac{3}{4}$ de la succession. Toutefois, à partir du 1.1.2023, la réserve légale des enfants ne sera plus que de $\frac{1}{2}$ de la part d'héritage légale.</p> <p>La différence entre l'ensemble de la succession et l'ensemble des réserves héréditaires s'appelle la quotité disponible. Le testateur peut disposer librement de cette partie de la succession (soit dans un testament, soit dans un pacte successoral).</p>
<p>Nous avons une maison de 3 familles avec peu d'hypothèque et un terrain à bâtir en plus et nous envisageons de mettre le terrain à bâtir dans un autre régime matrimonial.</p> <p>Quels sont les autres régimes matrimoniaux que vous recommanderiez ou qui pourraient être envisagés ?</p>	<p>Le Code civil suisse décrit en principe trois régimes matrimoniaux différents :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participation aux acquêts - Communauté de biens - Séparation de biens <p>Si un couple marié n'a pas conclu de contrat de mariage, les règles de la participation aux acquêts s'appliquent. Un contrat de mariage permet d'apporter des modifications au régime de la participation aux acquêts ou de passer à un autre régime matrimonial. Un tel changement peut également avoir un effet rétroactif au moment du mariage.</p> <p>Il existe de très grandes différences entre les différents régimes matrimoniaux. Le choix du régime matrimonial le plus approprié dans votre cas dépend de différents facteurs et doit absolument être déterminé dans le cadre d'un entretien de conseil individuel.</p>

<p>Comment l'héritage est-il réglé en cas de séparation de biens ?</p>	<p>La séparation de biens est l'un des régimes matrimoniaux prévus par le Code civil. En adoptant le régime de la séparation de biens (par contrat de mariage), on évite autant que possible de mélanger les biens. Il n'y a pas de patrimoine conjugal "commun".</p> <p>Au décès de l'un des époux, un passage préalable au régime de la séparation de biens conduit, pour la détermination de l'actif successoral, à un résultat différent de celui obtenu en cas de maintien sous le régime de la participation aux acquêts.</p> <p>Le changement de régime matrimonial ne modifie toutefois pas les règles successorales (parts d'héritage légales et réserves héréditaires).</p>
<p>Nous sommes un couple marié et avons trois fils adultes, tous mariés et ayant également des enfants. Tous les fils vivent dans leur propre maison.</p> <p>Nous souhaitons vendre notre logement, qui n'est pas endetté, à un fils.</p> <p>Quel est le prix minimum auquel nous devons vendre et pour lequel aucun droit de succession ne peut être fait ultérieurement et qui se situe donc en dehors des règles de donation de l'administration fiscale ?</p> <p>La valeur vénale selon l'estimation officielle peut-elle être appliquée ou une valeur inférieure est-elle possible ?</p> <p>Si nous vendons la maison d'une belle-fille, quelle est la situation ?</p>	<p>Si aucun accord d'accompagnement n'a été conclu au sein de la famille (pacte successoral), l'enfant repreneur doit compenser la différence entre le prix du marché du bien immobilier (qu'une tierce personne devrait payer) et le prix payé par l'enfant au décès des parents vis-à-vis des frères et sœurs. La valeur de marché du bien immobilier au moment du décès des parents est déterminante à cet égard (et non celle au moment de la transmission du bien immobilier).</p> <p>Vous pouvez vous mettre d'accord au sein de la famille sur un prix inférieur à celui qu'une tierce personne devrait payer. Nous vous recommandons de convenir d'une valeur de reprise dans le cadre d'un pacte successoral commun auquel participent tous les enfants. Cette valeur sera alors déterminante pour le partage ultérieur de la succession entre les enfants. En outre, il est possible de convenir ensemble de la date du partage successoral (par exemple au décès du deuxième parent). Un tel accord contractuel garantit la clarté, la sécurité et l'obligation pour toutes les parties concernées. En règle générale, cela permet d'éviter efficacement les conflits ultérieurs.</p>
<p>si un enfant a construit une maison individuelle en droit de superficie sur notre terrain, comment se présente le partage de la succession après notre décès ?</p>	<p>Le terrain fait partie de la masse successorale et est donc soumis aux dispositions du droit successoral. En l'absence de dispositions successorales correspondantes, il appartient en commun à tous les héritiers. Les héritiers doivent ensuite se mettre d'accord sur la personne qui recevra le terrain. Vous pouvez faire en sorte, par un règlement de la succession, que l'enfant qui a construit sur le terrain en question reçoive ce terrain à votre décès en déduction de sa part d'héritage, en tenant compte d'une éventuelle indemnité de retour.</p>
<p>Une maison a été transmise par les parents à l'un des enfants à titre d'avancement d'hoirie. L'enfant revend la maison avant le décès des parents. Comment l'avance d'hoirie est-elle compensée entre les enfants au décès des parents ?</p>	<p>Dans ce cas, le prix de vente déterminant pour la compensation entre les frères et sœurs est celui que l'enfant a réalisé lors de la revente du bien immobilier.</p>

<p>Quelle est la répartition légale de l'héritage pour la situation de vie "divorcée" ? La part obligatoire pour les enfants s'élève-t-elle à 50% et peut-on disposer "librement" des 50% restants dans un testament ?</p>	<p>Dans le cas d'une personne divorcée avec enfants, la loi prévoit que l'ensemble de la succession revient aux enfants (à parts égales).</p> <p>La réserve héréditaire des enfants s'élève à $\frac{3}{4}$ de la part légale de la succession, soit $\frac{3}{4}$ de la succession. Toutefois, à partir du 1.1.2023, la réserve légale des enfants ne sera plus que de $\frac{1}{2}$ de la part d'héritage légale.</p> <p>La différence entre l'ensemble de la succession et l'ensemble des réserves héréditaires s'appelle la quotité disponible. Le testateur peut disposer librement de cette partie de la succession (soit dans un testament, soit dans un pacte successoral).</p>
<p>Mon mari a mis sa mère au bénéfice de la réserve héréditaire. Qu'en sera-t-il à partir du 1.1.2023 ?</p>	<p>A partir du 1.1.2023, la réserve héréditaire des parents sera complètement supprimée. Nous vous recommandons de vérifier votre testament. Dans certaines circonstances, il est recommandé d'en adapter le libellé en raison de la modification de la loi.</p>
<p>Un partenariat enregistré est-il assimilé à un mariage en matière d'héritage ?</p>	<p>Le partenariat enregistré (communauté analogue au mariage pour les couples de même sexe) est soumis aux mêmes règles que le mariage en matière de droit successoral.</p>
<p>J'ai quelques biens immobiliers en tant que personne privée est-il judicieux de transférer les biens immobiliers dans ma Sàrl je pourrais alors léguer la moitié de la Sàrl à mes 2 enfants</p>	<p>La création d'une société à responsabilité limitée immobilière ou d'une société anonyme immobilière peut s'avérer judicieuse dans certains cas. Cela offre également d'autres possibilités du point de vue du droit successoral (divisibilité plus simple). Toutefois, les considérations fiscales jouent souvent un rôle prépondérant. Pour savoir si la création d'une société immobilière est judicieuse dans votre cas, il convient de faire appel à un spécialiste du droit des sociétés.</p>
<p>Puis-je donner une partie du terrain à un enfant en droit de superficie ?</p>	<p>Vous pouvez soit transmettre un terrain, soit accorder un droit de superficie sur votre terrain.</p>
<p>Je suis célibataire et je possède un appartement en copropriété. Puis-je en faire don à un ami ? Je ne veux pas que mes frères et sœurs héritent. Quelle est la meilleure solution ?</p>	<p>Les deux sont possibles. Vous pouvez donner votre appartement à un ami de votre vivant (attention : cela entraîne des droits de donation dans la plupart des cantons) et vous pouvez empêcher vos frères et sœurs d'hériter de vous. Pour que vos frères et sœurs n'héritent de rien, vous ne devez toutefois pas donner votre appartement à votre ami de votre vivant. Il vous suffit de rédiger un testament et d'y stipuler qu'à votre décès, d'autres personnes hériteront de votre succession à la place de vos frères et sœurs.</p>
<p>Puis-je léguer mon bien immobilier à mes deux enfants ou à un seul ?</p>	<p>Vous pouvez également léguer le bien immobilier aux deux enfants ensemble.</p>
<p>Mon père a un immeuble d'habitation et de commerce avec 3 appartements et 1 atelier avec un parking souterrain Appréciation externe Banque 2019 1.65Mio. J'ai repris l'exploitation il y a huit ans. Maintenant, nous voulons reprendre le bâtiment. Le</p>	<p>Dans ce cas, je vous conseille vivement de demander conseil. Il s'agit ici de faire un état des lieux et d'examiner les différentes possibilités de règlement, qui peuvent être réalisées soit avec la participation de toutes les personnes concernées (plan A), soit, si nécessaire, sans la participation de votre frère (plan B).</p>

<p>père conserve le droit d'habitation pour un appartement 300000.</p> <p>Et nous recevons 300000 de notre père pour un prêt.</p> <p>Mon frère est d'avis que nous sommes privilégiés et que la maison n'est pas annoncée pour obtenir éventuellement un prix de vente plus élevé. De plus, il n'apprécie pas que nous obtenions un prêt sans intérêt de sa part. Car il manquerait alors dans la masse successorale. Comment cela est-il réglé ?</p> <p>Même la proposition d'un taux d'intérêt de 1% pour le prêt ne lui suffit pas.</p> <p>Comment devons-nous procéder</p>	<p>Le mieux serait de réunir toutes les parties impliquées autour d'une table afin d'identifier les différentes idées et d'en déduire un dénominateur commun qui servira de base à un accord successoral. Sinon, il y a un risque de conflit successoral pendant des années après le décès du père.</p>
<p>Puis-je également léguer mon bien immobilier à mes deux enfants à parts égales ? De sorte que je puisse continuer à y habiter et que les propriétaires soient mes deux enfants ?</p>	<p>Oui, c'est possible. Toutefois, il ne s'agit pas d'un héritage (qui serait une transmission après la mort), mais d'une transmission entre vifs. Vous pouvez vous accorder un droit d'habitation ou un droit d'usufruit lors de la transmission, afin de pouvoir continuer à habiter le bien immobilier après la transmission - ou, si vous le souhaitez, de le louer avec un droit d'usufruit.</p>
<p>Nous souhaitons transférer notre bien immobilier à sa valeur cadastrale fiscale. Est-ce un prix raisonnable, qui peut également être justifié comme "prix du marché" vis-à-vis des autres enfants, ou est-ce trop bas ? Pourrions-nous éviter les questions d'héritage si nous vendions le bien immobilier à ce prix à notre gendre ?</p>	<p>En règle générale, la valeur fiscale du bien immobilier est bien inférieure à sa valeur de marché effective. Toutefois, c'est la valeur de marché du bien immobilier (et non la valeur fiscale) au moment du décès des parents (et non celle au moment de la transmission du bien immobilier) qui est déterminante pour la compensation en matière de droit successoral.</p> <p>Si vous transférez le bien immobilier à votre gendre à sa faible valeur, il s'agit également d'une donation. Une telle donation entre vifs ne doit pas porter atteinte à la réserve héréditaire de ses propres enfants.</p>
<p>Faut-il quand même établir un mandat pour cause d'incapacité malgré l'existence d'un règlement successoral (succession/contrat de mariage) ?</p>	<p>Oui, car le règlement de la succession (testament, contrat de mariage et/ou pacte successoral) se réfère à la répartition des biens en cas de décès. Le mandat pour cause d'incapacité, quant à lui, concerne la situation où une personne n'est plus en mesure de prendre elle-même des décisions en raison d'une incapacité de discernement. Le mandat pour cause d'incapacité permet de désigner une personne (par exemple le conjoint) qui pourra prendre toutes les décisions de manière autonome dans un tel cas.</p>
<p>A quoi faut-il faire attention en cas de communauté héréditaire pour que les décisions concernant le bien immobilier (transformation, hypothèques, etc.) puissent être prises de manière efficace. Tout le monde a le même droit de vote et les décisions doivent être prises à l'unanimité.</p>	<p>Une communauté héréditaire ne peut disposer de l'héritage non encore réparti et prendre des décisions qu'en commun. Dans la mesure où la communauté héréditaire donne procuration à un représentant, celui-ci peut également prendre des décisions seul.</p>
<p>"Nous avons une maison de deux appartements située dans un endroit particulièrement agréable.</p> <p>Nous avons deux enfants que nous voulons prendre en compte à parts égales.</p>	<p>Il n'y a malheureusement pas de garantie que le bien immobilier puisse effectivement rester à long terme dans la famille sur plusieurs générations.</p>

<p>Comment pouvons-nous garantir que la maison restera une propriété familiale pour les générations à venir ? (Fondation, société simple ou ... ?) Comment le gérer" ?</p>	<p>Si vous transférez le bien immobilier dans une fondation de famille, le bien immobilier n'appartiendra plus à la famille, mais à la fondation. Le droit général des fondations s'applique aux fondations de famille, mais ces dernières sont soumises à de fortes restrictions en ce qui concerne le but de la fondation. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la création de ce que l'on appelle des fidéicommissaires familiaux n'est pas autorisée.</p>
<p>Qu'en est-il des neveux quand on n'a pas d'enfants ?</p>	<p>Si une personne décède sans avoir d'enfants, les parents et les frères et sœurs étant tous prédécédés, ce sont les neveux/nièces qui ont droit à la succession. Si la personne décédée laisse un conjoint, celui-ci a également droit à la succession.</p> <p>Les neveux et nièces n'ont cependant pas de droit de réserve sur la succession du défunt. Cela signifie qu'un testament peut par exemple prévoir que les neveux/nièces n'héritent de rien.</p>
<p>Père, mère et 2 enfants : comment un pacte successoral peut-il régler le fait qu'au décès de l'un des conjoints, celui qui reste soit suffisamment protégé financièrement, surtout si les parents vivent dans l'un des appartements de leur maison à deux logements.</p>	<p>Dans ce cas, il n'existe pas UNE réglementation successorale, mais différentes manières d'atteindre cet objectif. Il s'agit de déterminer, dans le cadre d'un entretien de conseil, quelle est la solution idéale dans votre cas.</p>
<p>Les dispositions successorales existantes sont-elles invalides ou faut-il les faire vérifier ?</p>	<p>Les dispositions successorales existantes restent valables même après l'entrée en vigueur du nouveau droit successoral. Il est toutefois recommandé de faire vérifier les dispositions existantes, car il peut être nécessaire d'en adapter le libellé pour que les nouvelles dispositions en vigueur (nouvelles réserves héréditaires) soient effectivement appliquées dans certains cas.</p>
<p>Tous les enfants doivent-ils être traités de la même manière en cas d'avancements d'hoirie ?</p>	<p>Non, tous les enfants ne doivent pas être traités financièrement de la même manière. De leur vivant, les avances sur héritage peuvent être différentes. Au décès des parents, les avances d'hoirie sont toutefois compensées. Dans le règlement de la succession, vous pouvez également décider qu'un enfant ne doit pas compenser du tout ou seulement partiellement son avance d'hoirie par rapport à ses frères et sœurs. Cela entraîne une inégalité de traitement financier entre les enfants, ce qui est en principe admissible. Toutefois, de telles dispositions ne doivent pas porter atteinte aux parts réservataires des enfants.</p>
<p>Pacte successoral entre conjoints et enfants : est-ce également possible s'il s'agit d'enfants issus de mariages précédents, qui ne sont donc pas des enfants communs ? (tous majeurs et consentants)</p>	<p>Oui, il est également possible pour une famille recomposée de conclure un pacte successoral commun. Les conditions de base pour participer à un pacte successoral en tant que partie contractante sont : Être majeur et capable de discernement.</p>
<p>Nous sommes un couple marié, mon mari a un fils et je n'ai pas d'enfant. Devrions-nous plutôt rédiger un testament ou un pacte successoral ? Indépendamment du fait que nous gardions ou non le bien immobilier dans quelques années</p>	<p>Cela dépend des objectifs que vous poursuivez en cas de décès de l'un des conjoints ou de votre besoin de protection mutuelle. Si le conjoint survivant est en mesure de verser aux enfants du premier conjoint décédé leur part de réserve, la succession peut également être réglée par</p>

	<p>testament. Si vous souhaitez une protection plus importante, il faudrait éventuellement envisager un accord contractuel avec les enfants. La voie médiane serait un contrat de mariage et de succession entre les époux, dans lequel des modifications peuvent être apportées non seulement au droit successoral, mais aussi au régime matrimonial, ce qui conduit souvent à une meilleure protection du conjoint survivant.</p>
<p>Ceux qui n'ont pas d'enfants, mais seulement des petits-enfants, sont-ils légalement tenus de les indemniser ou peuvent-ils faire don d'un terrain à l'un d'entre eux ?</p>	<p>Si un enfant est déjà prédécédé, ses enfants (petits-enfants) reprennent les droits et obligations de l'enfant prédécédé. Dans ce cas, les petits-enfants ont donc droit à une réserve héréditaire. Les réserves héréditaires ne peuvent pas être violées par des donations entre vifs (donations).</p>
<p>Nous sommes un couple vivant ensemble sans enfants. En cas de décès, nos proches entreraient-ils dans la succession ? Et si l'un de nous deux décède, comment pouvons-nous être sûrs que les survivants pourront utiliser la maison sans que les parents aient un droit ?</p>	<p>En partant du principe que vous n'êtes pas mariés, mais que vous vivez en concubinage, la situation est la suivante :</p> <p>En l'absence de règlement spécifique de la succession, au décès du premier partenaire de vie, l'ensemble de la succession de ce dernier revient aux héritiers légaux les plus proches (membres de la famille liés par le sang) du défunt. Le partenaire survivant ne fait pas partie des héritiers légaux et n'aurait donc pas droit à la succession. Le testateur peut toutefois le favoriser par un testament dans le cadre de la quotité disponible (différence entre la succession totale et les parts réservataires). Cela permet de s'assurer que le survivant pourra continuer à vivre dans la maison.</p> <p>Au décès du deuxième partenaire, l'ensemble de sa succession revient à ses héritiers légaux (c'est-à-dire aux membres de la famille du deuxième défunt les plus proches par le sang), pour autant qu'aucune disposition successorale n'ait été prise auparavant. Si vous souhaitez régler cela différemment, vous pouvez également disposer de votre succession d'une autre manière par testament.</p>
<p>La rente viagère est-elle une solution pour la transmission d'un bien immobilier ?</p>	<p>La transmission d'un bien immobilier combinée à une rente viagère (le repreneur ne paie pas un prix d'achat, mais une rente mensuelle au cédant) est rarement un bon choix, car cela implique généralement des inconvénients fiscaux pour la partie cédante.</p>
<p>Je suis propriétaire d'un bien immobilier avec une hypothèque chez vous. Je suis légalement séparé depuis plus de 20 ans. L'achat du bien immobilier a eu lieu APRÈS la séparation. Comment puis-je laisser à ma fille (suisse, mais vivant en Italie) la totalité du bien immobilier (par donation) ?</p>	<p>Nous partons du principe que vous et votre épouse avez été séparés judiciairement et que les dispositions relatives à la séparation de biens s'appliquent donc.</p> <p>Dans la mesure où vous êtes le seul propriétaire du bien immobilier, vous pouvez également en disposer seul et êtes donc autorisé à le transmettre à votre fille sous la forme d'une donation.</p> <p>Toutefois, tant que vous n'êtes pas divorcé de votre femme, mais seulement séparé judiciairement, votre</p>

	<p>femme est toujours héritière et a toujours droit à une réserve héréditaire dans votre succession. Et les réserves héréditaires ne peuvent pas être contournées par des donations.</p> <p>Avec l'introduction du nouveau droit successoral, le conjoint perd son droit à la réserve héréditaire au moment où la demande de divorce est déposée.</p> <p>Une convention successorale commune entre vous et votre épouse permet de résoudre le problème d'une éventuelle atteinte à la réserve héréditaire. Cela serait recommandé dans le cas où vous ne souhaiteriez pas divorcer dans un avenir proche. Nous vous recommandons de demander conseil afin de connaître en détail les différentes possibilités.</p>
<p>Qu'en est-il lorsque nous n'avons pas de parenté directe ?</p>	<p>Si le défunt n'a pas de parents par le sang, c'est la collectivité qui hérite de la succession.</p>
<p>"Nous vivons dans une maison que nous avons entièrement payée. Nous avons deux enfants et vivons en concubinage. Que se passe-t-il si l'un des deux parents meurt" ?</p>	<p>Si vous n'avez pas pris de dispositions en matière de succession et que l'un des partenaires décède avant l'autre, l'ensemble de la succession revient aux enfants (y compris la part du défunt dans le bien immobilier). Le partenaire survivant n'a donc pas droit à la succession de par la loi. Si l'on souhaite léguer quelque chose au partenaire de vie, il est possible de le faire par testament. Le testament doit toutefois tenir compte des parts réservataires des enfants, faute de quoi le testament serait annulable. Si le partenaire survivant doit être favorisé davantage (au-delà de la réserve héréditaire des enfants), cela peut être réglé, avec l'accord des enfants, sous la forme d'un pacte successoral commun.</p>
<p>"Quand une maison doit-elle être livrée ? Comment régler le droit d'habitation pour les parents" ?</p>	<p>Le bien immobilier ne devrait être remis que lorsque l'on est conscient de toutes les conséquences (négatives) qui peuvent en découler.</p> <p>Un droit d'habitation est le droit (des parents) de pouvoir continuer à habiter le bien immobilier après la remise, pour une durée déterminée ou jusqu'à la fin de leur vie, selon ce qui a été convenu. Un tel droit est inscrit au registre foncier lors de la cession. La partie reprenante (les enfants) est ainsi propriétaire du bien immobilier, mais ne peut pas l'utiliser elle-même. Une revente du bien immobilier par les enfants pendant la durée d'exercice du droit d'habitation serait certes théoriquement possible, mais dans la pratique, il n'y a généralement pas d'acheteur.</p>
<p>Combien coûte un conseil en matière de succession ?</p>	<p>Les coûts d'une consultation en matière de succession sont facturés au tarif horaire de 220 CHF (hors TVA), en fonction du temps consacré à la consultation et à l'établissement des documents nécessaires.</p>
<p>En tant que 4 enfants, nous sommes également dans la situation de nous procurer la maison de nos parents vivants en la leur transmettant. Outre l'application du prix du marché recommandée par les modérateurs et le paiement</p>	<p>Afin qu'une telle aide apportée par un enfant ne donne pas lieu à des discussions, voire à des litiges au sein de la communauté héréditaire lors du partage ultérieur de l'héritage après le décès des parents, nous recommandons que les parents concluent un contrat de prise en charge</p>

<p>compensatoire. Est-ce que dans notre cas, il y a aussi la</p> <p>La question est de savoir comment évaluer l'aide apportée par un enfant. Un enfant qui habite le plus près fait, pour les parents, une grande différence.</p> <p>de nombreuses courses ou accompagne ses parents chez le médecin, tond la pelouse, etc. Cela devrait être pris en compte lors du partage des biens être pris en compte.</p> <p>Question : comment peut-on en tenir compte de manière équitable et comment cela doit-il être documenté ? Doit-on noter les heures ? et le multiplier ensuite par un montant de base (5, 10, 20 Fr. ...) ?</p>	<p>avec l'enfant qui apporte son aide. C'est dans ce contrat que les questions relatives à la fourniture des prestations et à l'indemnisation de l'enfant peuvent être réglées le plus efficacement. Nous déconseillons donc plutôt de "compenser" de telles prestations fournies de son vivant dans un règlement de succession (testament, pacte successoral).</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Donation

Question	Réponse
<p>1 enfant est intéressé et nous le lui vendrions en tant que donation mixte. A quoi faut-il faire attention pour le 2ème enfant ?</p>	<p>Nous vous recommandons de régler de manière contraignante dans un pacte successoral, avec la participation des deux enfants, le montant que l'enfant 1 doit verser à l'enfant 2 et la date à laquelle ce montant doit être versé. Vous éviterez ainsi tout litige ultérieur.</p>
<p>Quel montant peut-on donner par an sans devoir le déclarer aux impôts ?</p>	<p>Dans le cadre de la déclaration d'impôt ordinaire, vous êtes tenu(e) de déclarer si vous avez donné ou reçu des biens, quel que soit le montant de la donation.</p> <p>La question de savoir si la donation déclenche des impôts sur les donations pour le donataire est toutefois réglée différemment selon les cantons. Dans pratiquement tous les cantons, les descendants directs sont exonérés des impôts sur les donations.</p> <p>Avant d'effectuer une donation, nous vous recommandons de vous renseigner sur les impôts sur les donations dans votre canton de résidence ou, pour les biens immobiliers, dans le canton où se trouve la chose.</p>
<p>Si je souhaite faire don de mon bien immobilier en Italie à ma petite-fille, quelles seront les conséquences fiscales pour elle ?</p>	<p>Nous vous recommandons de consulter un spécialiste fiscal qui connaît aussi bien le droit fiscal suisse qu'italien.</p>
<p>Où se situe le seuil entre donation et achat ?</p>	<p>Il n'y a pas de limite rigide. Ce qui compte, c'est de savoir si la contrepartie est considérée comme une valeur adéquate par rapport à la valeur du bien immobilier. Si c'est le cas, l'acte juridique est jugé comme une vente et non comme une donation.</p>
<p>L'obligation de compensation peut-elle être exclue par acte notarié dans le cas d'une donation mixte (à condition que tous les enfants soient d'accord) ?</p>	<p>Oui, une obligation de compensation peut être exclue.</p>

<p>D'un point de vue fiscal, quelle est la différence entre une donation de son vivant, une vente de son vivant pour le propriétaire, lorsque celui-ci déménage dans une maison de retraite ?</p>	<p>Une donation peut donner lieu à un impôt sur les donations, alors qu'une vente peut donner lieu à un impôt sur les gains immobiliers. Dans le cas d'une donation mixte, il faut à chaque fois clarifier au préalable si l'autorité fiscale la qualifie encore de donation et si l'impôt sur les gains immobiliers est ainsi reporté.</p>
<p>est-il judicieux, lors d'une donation, d'omettre le droit d'habitation et l'usufruit tout en continuant à habiter (avec une confiance mutuelle) ?</p>	<p>Un droit d'habitation et un usufruit vous garantissent de manière contraignante de rester dans le bien immobilier. Ces droits peuvent être inscrits au registre foncier et s'appliqueraient également au nouveau propriétaire en cas de revente du bien immobilier, par exemple.</p> <p>Si vous renoncez à l'octroi d'un droit d'habitation ou d'un usufruit, il existe de fait un rapport de location entre vous et vos enfants. Ce bail est soumis aux règles du droit de bail.</p> <p>Si vous restez en tant que locataire, vous devez être conscient que les règles habituelles du droit de location s'appliquent et que vos enfants peuvent par exemple résilier le bail avec vous en respectant le délai de préavis.</p>
<p>Si, en présence de trois enfants, le bien immobilier est transmis à un seul enfant par donation, cela sera-t-il pris en compte ultérieurement lors de la succession ? Le cas échéant, le délai de 10 ans avec réduction annuelle s'applique-t-il également dans un tel cas ?</p>	<p>Une donation place un enfant dans une situation plus favorable que les deux autres. Au moment du décès, la question de la compensation de cette donation par rapport aux autres enfants se pose. Même en l'absence d'une obligation de compensation, les donations de biens immobiliers sont considérées comme devant être compensées par l'enfant bénéficiaire de la donation, en raison du caractère d'approvisionnement du bien immobilier.</p> <p>En ce qui concerne les biens immobiliers, il est décisif que - sauf disposition contraire - ce ne soit pas la valeur au moment de la donation qui soit déterminante, mais celle au moment du décès du donateur. Cela peut conduire à de mauvaises surprises pour l'enfant qui reçoit la donation et à des demandes de compensation élevées de la part des autres enfants.</p> <p>Les donations ne se prescrivent pas en droit successoral et ne se déprécient pas non plus.</p> <p>Nous recommandons d'établir un règlement précisant clairement si et quand une compensation doit avoir lieu et quel est le montant de la compensation. Il est judicieux de conclure un pacte successoral avec tous les enfants.</p>
<p>Peut-on choisir n'importe quel montant lors d'une donation mixte ? Ou doit-il être proportionnel à la valeur marchande ?</p>	<p>La différence par rapport à la valeur de marché représente la part de donation.</p>
<p>Si une donation a été faite à des enfants et qu'une partie des enfants renonce à un paiement (compensation) lors de la succession, l'enfant qui n'a pas renoncé reçoit-il la part des autres enfants ?</p>	<p>Il est recommandé de régler cette question dans le cadre du contrat de partage successoral en cas de décès, afin de répondre clairement à cette question.</p>

	<p>Dans ce contexte, il faut en outre veiller à ce qu'aucun impôt sur les donations croisées ne soit déclenché entre les enfants.</p>
<p>Si je fais une donation mixte, l'enfant peut-il encore être poursuivi si j'ai besoin de prestations complémentaires ?</p>	<p>La part de donation en cas de donation mixte est prise en compte pour une durée illimitée, elle ne se prescrit pas. Toutefois, à partir de l'année suivante, elle diminue chaque année de 10'000 CHF.</p> <p>Si vous ne recevez pas de prestations complémentaires en raison de la fortune à laquelle vous avez renoncé, vous pouvez avoir droit à l'aide sociale. Si des personnes ont droit à l'aide sociale, l'autorité peut, avant de prendre en charge les frais, vérifier si les enfants sont soumis à l'obligation d'assistance (obligation d'assistance des parents). Les parents en ligne ascendante et descendante qui vivent dans des conditions favorables sont soumis à l'obligation d'assistance.</p>
<p>Quelles sont les conséquences fiscales pour les enfants en cas de donation mixte ? Quelles sont les conséquences fiscales pour les parents ?</p>	<p>En cas de donation mixte, des impôts sur les donations peuvent être dus par le donataire. Les impôts sur les donations sont réglés différemment selon les cantons. Dans la plupart des cantons, les enfants sont exonérés de l'impôt sur les donations.</p> <p>Des impôts sur les gains immobiliers peuvent être dus par les parents. Il est recommandé de clarifier au préalable avec l'administration fiscale compétente si l'acte juridique concret est encore qualifié de donation et si l'impôt sur les gains immobiliers est reporté ou si des impôts sur les gains immobiliers sont dus.</p>
<p>Les enfants doivent-ils remplir les mêmes conditions lors d'une donation ou d'un transfert de propriété que lors d'un achat "normal" (p. ex. part de fonds propres, capacité financière...) ?</p>	<p>Une donation pure et simple signifierait que vous transmettez le bien immobilier sans hypothèque. Les questions que vous avez soulevées ne se poseraient donc pas.</p> <p>Si les enfants reprennent la dette hypothécaire, il s'agit déjà d'une donation mixte. Dans ce cas, il convient de vérifier au préalable avec la banque de financement les critères auxquels les enfants doivent répondre.</p>

6. Contenus utiles sur le thème Vendre, donner et hériter

Information sur RaiffeisenCasa	Lien
Agents immobiliers dans votre région	https://www.raiffeisen.ch/casa/fr/vendre-un-bien-immobilier/agents-immobiliers.html
Quels sont les contenus qui doivent figurer dans le dossier de vente ?	https://www.raiffeisen.ch/casa/fr/vendre-un-bien-immobilier/dossier-de-vente/dossier-de-vente.html
Commercialisation de biens immobiliers	https://www.raiffeisen.ch/casa/fr/vendre-un-bien-immobilier/conseils-et-astuces-pour-bien-vendre-votre-logement.html
Trouvez le logement qui vous convient	https://kaufobjekte.raiffeisen.ch/
Comment un agent immobilier aide-t-il à vendre une maison ?	https://www.raiffeisen.ch/casa/fr/vendre-un-bien-immobilier/agents-immobiliers/conseiller-en-immobilier.html
Léguer sa maison à ses enfants	https://www.raiffeisen.ch/casa/fr/conseil-juridique/logement-en-propriete/leguer-maison-aux-enfants.html
Qui hérite et de combien ?	https://www.raiffeisen.ch/rch/fr/clients-privs/prevoyance/mesures-d-autodetermination/planifier-succession/partage-de-la-succession.html
Prévoyance autodéterminée et conseil en matière de succession	https://www.raiffeisen.ch/rch/fr/clients-privs/prevoyance/mesures-d-autodetermination.html
Ce à quoi vous devez faire attention lors de la planification successorale	https://www.raiffeisen.ch/rch/fr/clients-privs/prevoyance/mesures-d-autodetermination/planifier-succession/conseils-experts-a-propos-de-la-succession.html