

Événement numérique "Transmission de la propriété du logement au sein de la famille

Q & A

Objectif du document	Réponse aux questions en suspens posées lors de l'événement numérique "Transmission de la propriété du logement dans la famille".
Date	23 mai 2023

Sommaire de la Q&A

1. Impôt sur les gains immobiliers	2
2. Estimation / valeur du bien immobilier.....	2
3. Compensation.....	4
4. Financement	5
5. Valeur locative	5
6. Impôts	5
7. Droit d'habitation / usufruit	7
8. Communication	9
9. Partage de l'héritage.....	9
10. Droit des successions en général	18
11. Droit des successions Formes de sociétés	18
12. Droit des successions Date	19

1. Impôt sur les gains immobiliers

Question	Réponse
Question sur l'impôt sur les gains immobiliers : comment est-il calculé lorsque l'on vend un logement en tant qu'avance d'hoirie ou, de manière générale, par vente à des membres de la famille ?	Pour certains transferts, l'impôt sur les gains immobiliers est reporté et n'est pas dû immédiatement. Il s'agit par exemple d'un changement de propriétaire suite à un héritage, une donation ou une avance d'hoirie. L'impôt différé est toutefois exigible en cas de vente ultérieure, en tenant compte de la durée de possession du propriétaire précédent. Un autre motif d'ajournement peut être, par exemple, une acquisition de remplacement. Nous vous recommandons de faire effectuer un calcul préalable par l'administration fiscale compétente.
Comment optimiser l'impôt sur les gains immobiliers lors de la vente à un enfant ?	Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.
Un impôt sur les gains immobiliers est-il dû si l'on achète un nouveau bien immobilier (par ex. plus petit) avec le produit de la vente du bien immobilier, dans le même canton ou dans un autre canton ?	Comme les pratiques varient d'un canton à l'autre, nous vous recommandons de clarifier cette question directement auprès de l'administration fiscale compétente.
Est-ce que l'on paie également un impôt sur les gains immobiliers lors d'un partage successoral ?	En cas d'héritage ou de communauté d'héritiers, l'impôt sur les gains immobiliers n'est généralement pas dû immédiatement, mais il est reporté. Si l'héritier revend la maison plus tard, il doit alors payer l'impôt sur les gains immobiliers.
La maison que je souhaite reprendre de mes parents (nous sommes 4 frères et sœurs) a une valeur vénale (valeur moyenne) de 1,2 million. Est-il judicieux d'indiquer dans le contrat d'achat le prix de 1,1 million et de fixer les 100 000 (avance d'hoirie) dans un contrat interne à la famille. Objectif : mes parents paient moins d'impôt sur les gains immobiliers. Que recommandez-vous ? Merci beaucoup !	L'imposition de l'impôt sur les gains immobiliers est différée en cas de transfert de propriété par succession (héritage, attribution, legs), avance d'hoirie ou donation. L'ajournement de l'impôt a pour effet que l'aliénateur ne doit pas payer d'impôt sur les gains immobiliers. La plus-value immobilière qu'il a réalisée doit cependant être imposée par l'acquéreur si celui-ci revend ultérieurement l'immeuble au moyen d'un transfert de propriété imposable. Cela signifie que lors de la détermination du bénéfice et du calcul de l'impôt, on ne se base pas sur le transfert de propriété lors duquel il a lui-même acquis le terrain, mais sur la dernière aliénation donnant lieu à l'impôt. Le changement de propriétaire avec ajournement de l'impôt est traité comme s'il n'avait pas eu lieu en ce qui concerne l'impôt sur les gains immobiliers. Le nouveau propriétaire foncier reprend de son prédécesseur juridique le bénéfice accumulé et la charge fiscale latente qui lui est imputée.
Comment l'impôt sur les gains immobiliers est-il calculé en cas de transmission, sous quelque forme que ce soit, à un enfant ou à une communauté héréditaire (3 enfants) ?	Pour toute question d'ordre fiscal, veuillez vous adresser à l'administration fiscale locale compétente ou à un spécialiste fiscal.

2. Estimation / valeur immobilière

Question	Réponse
Est-il vrai qu'il est possible de reprendre la maison au sein de la famille à un prix plus bas mais que tous les frères et sœurs doivent être d'accord ?	Vous pouvez décider que le prix de reprise est inférieur à la valeur objective du marché, mais cela favorise l'enfant qui reprend. Il est recommandé de fixer le prix de reprise bas dans un pacte successoral avec les deux enfants, car sinon, un prix de reprise bas risque de porter atteinte à la part obligatoire de l'autre enfant. S'il n'est pas possible d'obtenir l'accord des frères et sœurs, il convient d'examiner le cas individuel de plus près. Faites-vous conseiller par

	un spécialiste en cas de transmission de la maison au sein de la famille.
Le bien immobilier peut-il être vendu à un enfant à sa valeur fiscale ?	La fixation du prix d'achat est l'affaire des parties contractantes, une vente à la valeur fiscale est donc également possible. Toutefois, les conséquences fiscales et successorales ainsi que les conséquences en cas de perception ultérieure de prestations complémentaires doivent être examinées avant la vente du bien immobilier. Demandez conseil à un spécialiste à ce sujet.
Bonsoir à tous ! Afin d'éviter au maximum les risques/discussions (même plus tard, par exemple après le décès des parents), la vente via la valeur vénale est-elle la variante la plus simple, pour autant que les moyens financiers soient suffisants ?	La vente à un enfant à la valeur du marché ne le place pas dans une position plus favorable, ce qui permet d'éviter des discussions ultérieures entre les enfants sur le plan successoral. Il est recommandé de faire fixer la valeur marchande objective par un expert externe et de conserver cette estimation à des fins de preuve ou de la joindre en annexe au contrat de vente.
Bien compris : en cas de vente à la valeur vénale, on est quand même libre de fixer le prix ?	La pratique varie d'un canton à l'autre. Il convient donc d'examiner chaque cas individuellement. Nous recommandons en principe de partir de la valeur vénale objective. Si l'on s'écarte massivement de cette valeur, il faut dans le meilleur des cas le justifier clairement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.
que se passe-t-il si un bien immobilier perd de sa valeur (période entre le pacte successoral et le décès) ?	Conformément à l'art. 617 CC, les immeubles doivent être attribués aux héritiers à la valeur vénale qui leur revient au moment du partage. Si le pacte successoral prévoit autre chose, c'est la réglementation selon le pacte successoral qui s'applique. C'est pourquoi ce dernier doit être rédigé avec soin.
Qu'advient-il du montant à compenser en cas de décès si le bien immobilier a été démolit et reconstruit à ce moment-là ? Quelle valeur doit alors être compensée ?	En principe, les terrains doivent être imputés aux héritiers à la valeur vénale qui leur est attribuée au moment du partage (art. 617 CC). Dans un tel cas, la valeur du terrain lors du partage successoral serait déterminante
Si, au lieu de la valeur vénale, un prix familial est fixé pour la vente aux enfants, quelles sont les conséquences ?	Si le prix convenu a été fixé beaucoup trop bas, des discussions peuvent s'engager pour savoir s'il s'agit éventuellement d'une donation déguisée. Dans ce cas, la problématique des PC et les éventuels problèmes internes à la famille entreraient à nouveau en ligne de compte. Nous recommandons de ne pas s'écarter de plus de 10 % de la valeur vénale.
Comment obtenir une confiance maximale pour une évaluation d'expert ?	Il convient de s'assurer que l'évaluateur a suivi une formation adéquate en matière d'estimation immobilière et qu'il connaît les méthodes d'évaluation les plus courantes. Il faut en outre veiller, lors de l'expertise de la valeur vénale, à ce que tous les points pertinents aient été pris en compte lors de l'évaluation du bien immobilier.
Les investissements (après l'avance d'hoirie) dans le bien immobilier sont-ils également pris en compte lors de la succession ?	Les investissements réalisés par l'héritier lui-même n'ont aucun effet sur le droit successoral. Seule la plus-value conjoncturelle (p. ex. hausse des prix de l'immobilier) du bien immobilier est prise en compte.
Comment calculer la valeur pour l'usufruit ou le droit d'habitation ?	Cette valeur doit être déterminée individuellement en fonction du bien immobilier concerné et de l'âge des ayants droit. Ce calcul est effectué par le notaire.
Que pensez-vous de la possibilité de louer l'immeuble à mon enfant si je souhaite déménager dans un appartement plus petit ? Dans ce cas,	Cela est certainement logique. Si vous choisissez un loyer conforme aux usages locaux, il n'y a pas de préférence pour un enfant. En cas de prix plus avantageux, nous vous

suis-je libre de fixer le montant du loyer ? Quelle est la valeur de référence que vous recommandez pour le montant du loyer lorsqu'il y a d'autres enfants en jeu ?	recommandons d'aborder impérativement ce sujet en famille et de consigner également par écrit l'accord des frères et sœurs et, le cas échéant, de conclure un pacte successoral. Ce n'est pas obligatoire, mais cela permet d'éviter des discussions par la suite. En revanche, vous êtes entièrement libre de fixer le montant du loyer. En règle générale, il est possible de faire évaluer un loyer possible par un expert agréé en matière d'estimation.
Une vente à la valeur du marché peut-elle être combinée avec un droit d'utilisation pour les parents ? La valeur marchande est-elle alors réduite, puisque l'enfant ne peut pas encore utiliser ou vendre le bien immobilier ?	Oui, cela peut être convenu ainsi. Toutefois, la valeur marchande ne diminue pas, car l'octroi de l'usufruit est considéré comme une contrepartie.
Dans l'agriculture, la valeur officielle doit-elle être assimilée à la valeur vénale pour transmettre le bien immobilier aux enfants ?	Non. Pour les terres agricoles, c'est la valeur de rendement qui est déterminante, dans la mesure où la LDFR s'applique (au moins 1 UMOS pour les exploitations agricoles, resp. au moins 25 ares de terres pour les terres agricoles). Même dans un tel cas, il est indispensable de se prémunir contre les risques successoraux au moyen d'un pacte successoral !
Je possède une maison familiale et un chalet de vacances. J'aimerais vendre le chalet de vacances. Un gendre et une belle-fille sont intéressés. Dois-je me baser sur la valeur vénale ou sur l'ancien prix d'achat ? Trois autres enfants ne sont pas intéressés mais souhaitent profiter du produit de la vente. Quelle est la meilleure solution ?	En principe, il faut partir de la valeur vénale du chalet. Dans cette variante, les autres enfants ne sont pas lésés, car aucun rabais n'a été accordé. Si les acheteurs obtiennent un rabais, il existe différentes possibilités de faire participer les autres enfants au produit de la vente (par exemple, droit de préemption ou droit de participation aux bénéfices). Il convient d'examiner ce cas individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.
Quel est l'estimateur accepté par la banque et l'État (architectes) ?	Il convient de s'assurer que l'évaluateur a suivi une formation adéquate en matière d'évaluation immobilière et qu'il connaît les méthodes d'évaluation les plus courantes. Il n'existe pas de titre professionnel protégé et reconnu par l'État.
Problème majeur : la valeur vénale ne correspond pas au produit possible de la vente de la maison : expérience personnelle : estimation de la valeur vénale HEV 1 banque renommée. 2,5 millions. Produit effectif 3,4 millions !!! Cela pose des problèmes.	Si vous transférez le bien immobilier à un enfant à la valeur vénale obj. et que vous craignez des litiges ultérieurs, il est recommandé de demander l'estimation de deux experts indépendants, d'annexer ces estimations au contrat de vente ou de les conserver à des fins de preuve.

3. Compensation

Question	Réponse
Parents et 2 enfants : un appartement a été donné au fils. Que doit faire le fils par écrit avec la sœur ? et quelle est la valeur de l'appartement (valeur vénale à la date de la donation ou à la date du décès ou ... ?)	De par la loi, c'est la valeur de la donation au moment du décès qui est déterminante. Si la valeur au moment de la donation devait être déterminante, cela devrait être réglé par contrat. La question est de savoir quel est le souhait des descendants. Une renonciation à faire valoir l'atteinte à la réserve héréditaire ou même une renonciation à la compensation ? Il convient d'examiner ce cas individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.
Si une maison est vendue à l'enfant 1 à la valeur du marché, l'enfant 2 peut-il contester le fait que la maison vaudra plus au moment du décès	Non, si la valeur de marché a été choisie au moment de la vente et qu'il n'y a pas eu de donation mixte avec le transfert, l'enfant 2 n'a pas le droit de faire valoir une plus-value au moment du décès. Toutefois, si une partie de

et donc demander une valeur de marché plus élevée ?	l'achat a été effectuée à titre gratuit (octroi d'une donation/d'une avance sur héritage), il s'agit d'un autre cas de figure et la plus-value peut être revendiquée.
Grand-mère vend sa maison. Deux petits-enfants sont intéressés. L'enfant de la fille offre la valeur vénale. L'enfant du fils (son père a le lead) veut un prix familial, moins environ 12% de la valeur vénale. Le petit-fils de la famille du fils peut acheter la maison. Le droit successoral prévoit-il ici aussi une compensation à la famille de la fille ?	En principe, tous les descendants (donc non seulement les enfants, mais aussi les petits-enfants et arrière-petits-enfants, etc.) sont soumis à l'obligation de compensation. L'obligation de compensation peut toutefois être supprimée unilatéralement par la grand-mère. Si cela devait arriver, il faut cependant toujours tenir compte de la part réservataire des enfants (dans ce cas, de la fille). La part réservataire de la fille s'élève à 1/2 de sa part d'héritage légale.

4. Financement

Question	Réponse
Dans l'affaire Moser, quelle partie peut conclure une nouvelle hypothèque ? Le propriétaire ou l'usufruitier ?	En règle générale, les propriétaires du bien immobilier deviennent débiteurs de l'hypothèque et concluent avec la banque le contrat de crédit ainsi que l'usufruit du produit. De par la loi, l'usufruitier est uniquement tenu de payer les intérêts hypothécaires. Il peut toutefois y avoir des exceptions. C'est pourquoi nous vous prions d'examiner personnellement votre cas individuel avec votre conseiller Raiffeisen.
Bonjour, Nous sommes propriétaires d'un appartement, mon hypothèque peut-elle être augmentée afin de reprendre l'appartement de mes parents ?	En principe, une hypothèque peut être augmentée si le nantissement et la capacité financière le permettent. Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel afin de discuter de la situation.
Comment la Raiffeisen envisage-t-elle le cas d'une maison avec une hypothèque, un propriétaire bientôt à la retraite et des fils adultes aux revenus très faibles ?	Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel afin de discuter de la situation.

5. Valeur locative

Question	Réponse
Le canton de Zurich autorise 60% de recettes sur la valeur locative des descendants ; en dessous, la valeur locative est imputée au propriétaire.	Pour toute question d'ordre fiscal, veuillez vous adresser au bureau des impôts local ou à un spécialiste de la fiscalité.

6. Impôts

Question	Réponse
Bonjour, Lors de la transmission d'un logement en propriété par voie directe (parents - enfants), certains cantons, comme Fribourg, ne prélèvent pas d'impôts. Quelle est la valeur du logement par rapport à une valeur de marché lors d'une vente externe (où le canton prélève un impôt) que l'on peut raisonnablement proposer lors d'une transmission interne afin de ne désavantager aucun des héritiers ? En d'autres termes, de quel pourcentage le prix du logement doit-il être	Pour les questions fiscales, nous vous recommandons de consulter l'administration fiscale locale compétente. Si vous transférez le bien immobilier à un descendant à un prix inférieur à sa valeur vénale, l'enfant repreneur sera financièrement mieux loti et pourra être considéré comme une donation mixte. Les conséquences fiscales et successorales ainsi que les conséquences en cas de perception ultérieure de prestations complémentaires doivent être examinées avant la vente du bien immobilier. Demandez conseil à un spécialiste à ce sujet.

réduit lors d'un transfert interne par rapport au prix du logement lors d'une vente externe ? Merci beaucoup pour votre réponse écrite.	
Quelle est la base de calcul de l'impôt sur les donations ?	La loi sur l'imposition des donations en vigueur dans le canton concerné.
Si la maison est achetée à sa valeur vénale, qu'une reprise de dettes est effectuée et qu'il existe un usufruit. Les parents doivent-ils dans ce cas payer massivement plus d'impôts ? Comme il n'y a plus de dettes	En cas d'usufruit, les dettes restent généralement chez l'usufruitier. Par conséquent, rien ne change pour vos parents.
Donation ou avance d'hoirie : qu'est-ce qui est le plus avantageux fiscalement, indépendamment d'un bien immobilier (cantons ZH, TG, SG) ?	Les avancements d'hoirie et les donations sont soumis à l'impôt sur les donations. Dans les cantons de ZH, TG et SG, ainsi que dans la plupart des autres cantons, les donations aux descendants directs sont exonérées d'impôt. En cas de transfert de propriété foncière, il faut savoir que des impôts sur les gains immobiliers et, dans certains cantons, des droits de mutation pourraient être dus. C'est le cas lorsque le bénéficiaire de la donation fournit des contreparties, comme la reprise d'une hypothèque existante ou l'octroi d'un droit d'usufruit.
Les impôts sur les donations sont réglés au niveau cantonal, n'est-ce pas ?	correcte.
A quel montant s'élèverait l'impôt sur les donations ? Si la mère donne le bien immobilier à sa fille unique ?	Dans la plupart des cantons, il n'y a pas d'impôts sur les successions ou les donations de mère à fille. 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.
Qu'en est-il lorsqu'un bien immobilier a été transmis par les parents à leur fille après leur décès et qu'elle le vend par la suite : les années depuis l'acquisition par les parents sont-elles prises en compte pour les impôts ou les années depuis la dévolution successorale ?	Les années écoulées depuis l'acquisition par les parents sont également prises en compte pour le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers. Toutefois, cela est réglé différemment selon les cantons. Nous recommandons ici de procéder à un calcul préalable par l'administration fiscale compétente.
Si le droit d'habitation à vie n'est réglé que par un acte notarié/contractuel et non par une inscription au registre foncier, comment l'usufruitier peut-il quand même être assujéti à l'impôt ?	Dans ce cas, le droit d'usufruit / d'habitation n'est pas véritablement constitué. C'est aux parties de régler cette question entre elles.
Bonjour : questions suivantes : 1) frais (notaire, registre foncier) 2) conséquences sur les impôts pour les enfants (2 héritiers) ; MERCI	1) Cela varie d'un canton à l'autre et parfois d'une région à l'autre. 2) Tout dépend de ce qui est exactement réglé. Il faut examiner ce cas individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.
Lors de l'achat de l'immeuble, le droit d'habitation gratuit a été accordé à la mère et, grâce à cet accord, la maison a été reprise à un prix plus avantageux. L'administration fiscale m'attribue maintenant le loyer comme revenu. Est-ce correct, bien que je ne reçoive pas de loyer ?	Oui, c'est exact.
Bonjour à tous ! Nous sommes une famille recomposée. Une même mère, des pères différents. Comment puis-je faire participer ma sœur à l'héritage à parts égales sans qu'elle doive payer des impôts ? Merci	Les impôts sur les successions et les donations sont réglés différemment selon les cantons. Selon le canton, votre sœur doit donc s'attendre à payer des impôts. Mais vous pouvez aussi stipuler dans un testament ou un pacte successoral que les impôts doivent être payés sur la succession. Ainsi, tous les héritiers recevront la même part de la succession (nette).

Bonjour, si nous faisons une donation à nos enfants dans la limite qui n'exige pas d'impôt sur le montant donné, ils devront payer un impôt sur les montants reçus à leur décès. Est-ce que cela est considéré comme une avance d'hoirie ?	Non. En règle générale, les donations aux descendants sont exonérées de l'impôt sur les donations et les successions.
Bonjour, j'hérite d'un appartement et je souhaite le céder à mon fils. Combien de temps dois-je attendre pour le faire du point de vue fiscal ?	D'un point de vue fiscal, vous n'avez pas besoin d'attendre.
Qu'en est-il de la technique fiscale dans le cas de la donation de la famille Moser ? Les parents sont alors imposés sur la valeur fiscale et la valeur locative du bien immobilier, mais ne peuvent plus faire valoir l'hypothèque. Pourquoi le font-ils ?	Dans la mesure où l'usufruit s'étend à l'ensemble du bien immobilier, les parents Moser sont imposés sur l'ensemble du bien immobilier, comme s'il n'y avait pas eu de transfert. Ils peuvent donc également déduire l'hypothèque. Ilona Moser a uniquement la „nue-propriété" du bien immobilier et est responsable de l'hypothèque avec le bien immobilier.

7. Droit d'habitation / usufruit

Question	Réponse
Peut-on céder la maison à 3 enfants et continuer à y vivre ?	Oui, c'est possible. Si vous souhaitez continuer à y habiter après avoir transmis le bien immobilier à vos enfants, vous avez trois possibilités : Vous pouvez louer, vous faire octroyer un droit d'habitation ou un droit d'usufruit. Il est important que vous pesiez tous les avantages et les inconvénients et que vous recherchiez une solution à long terme.
Bonsoir donation => grand "risque" de recours en cas de perception de PC (10'000.- CHF / an, à partir de la date de la donation/année, peut être déduit de la valeur marchande) mais il manque ici une indication ! Qu'en est-il de la valeur marchande par rapport à la valeur fiscale "vente", qui vérifie cela, y a-t-il ici aussi un risque de recours en cas de PC ? Au lieu de l'usufruit, serait-il préférable pour les descendants d'avoir un droit d'habitation à vie dans le contrat, ou êtes-vous d'un autre avis ?	Lors de la valeur d'un transfert de bien immobilier, il faut veiller à ce que l'ancien propriétaire du bien immobilier, qui dépendra à l'avenir des prestations complémentaires, ne subisse aucun préjudice. Le prix de transfert du bien immobilier doit donc être fixé de manière à ce qu'il n'y ait pas de patrimoine de renonciation. Ce qui est considéré comme la contre-valeur adéquate d'un bien immobilier (valeur marchande ou valeur fiscale) varie d'un canton à l'autre. Lors d'une éventuelle demande, l'autorité examine entre autres s'il existe ce que l'on appelle un patrimoine de renonciation. Dans ce sens, un recours n'est possible que s'il s'agit de prestations perçues légalement. Celles-ci doivent être remboursées par la succession après le décès du bénéficiaire, si la succession dépasse le montant de 40 000 francs. La question de savoir si l'usufruit ou le droit d'habitation est préférable dans un cas donné dépend des besoins de chacun. Veuillez prendre contact avec votre conseiller/conseillère Raiffeisen personnel(le).
Dans le cas de l'usufruit, le vendeur reste normalement responsable de la dette et des intérêts, et les conséquences fiscales restent également chez l'usufruitier. L'acheteur devient propriétaire au registre foncier. Un rapport de gage de tiers est créé avec la banque, les parents sont les preneurs d'hypothèque et les acheteurs sont les garants selon le transfert de propriété à titre de garantie.	C'est exact. Toutefois, cela peut être convenu différemment.
Mes parents vivent en Allemagne et veulent me faire don de leur maison. Ils resteront dans la	Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.

<p>maison jusqu'à leur décès. Y a-t-il des différences avec le transfert Suisse/Suisse, Allemagne/Suisse ? Quel est le droit successoral/fiscal applicable ?</p>	
<p>L'usufruit est-il adapté au fil du temps ou est-il fixe et donc inchangé ?</p>	<p>L'usufruit est calculé au moment où il est concédé et cette valeur reste inchangée.</p>
<p>Usufruit ou droit d'habitation ? à quoi faut-il faire attention en ce qui concerne les créances en cas de frais élevés dans un établissement 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. 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, la charge fiscale est partagée. 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>Les parents possèdent une maison individuelle. En tant qu'enfant unique avec également un enfant unique, nous aimerions garder la maison dans notre famille. Existe-t-il une solution raisonnable pour inclure le petit-enfant dans la famille ? Une donation avec droit d'habitation est-elle une solution envisageable ?</p>	<p>Dans tous les cas, il faut également tenir compte des intérêts du petit-enfant. Une donation avec droit d'habitation comporte quelques pièges pour le petit-enfant, dont il doit tenir compte. Il convient d'examiner ce cas individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Quel est l'intérêt de céder le bien immobilier de son vivant si les parents souhaitent continuer à occuper la maison ?</p>	<p>Tout dépend de ce que la famille souhaite faire avec le transfert. Ainsi, le droit d'habitation ou le droit d'usufruit peut également être limité dans le temps. Dans ce cas, un transfert anticipé peut s'avérer judicieux.</p>
<p>Comment l'usufruit est-il traité en ce qui concerne la compensation en cas d'utilisation très courte ?</p>	<p>Si l'usufruit s'éteint avant l'expiration du délai calculé, une compensation financière est due aux parents, pour autant qu'elle ait été considérée comme une contrepartie lors de la transmission.</p>
<p>Quelles sont les différences avec l'usufruit pour 1 enfant ? Avantages/inconvénients ?</p>	<p>Les règles relatives à l'usufruit s'appliquent, qu'il y ait 1, 2 ou plusieurs enfants à charge.</p>
<p>Qu'en est-il d'une vente avec usufruit et d'une vente avec droit d'habitation ?</p>	<p>C'est bien sûr aussi possible. Toutefois, les enfants doivent être parfaitement conscients de ce pour quoi ils dépendent de l'argent. Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Attention à l'usufruit, qui a aussi des inconvénients. Normalement, il est inscrit et si les parents ont besoin de PC plus tard, cela peut devenir un obstacle.</p>	<p>Précisément. Un usufruit comporte de nombreux dangers et pièges.</p>
<p>Question traduite : en cas de droit d'usufruit, les enfants doivent-ils avoir un revenu minimum ou cela n'est-il pas important ?</p>	<p>Cela serait certainement judicieux dans l'optique d'un règlement à long terme, afin que vos enfants puissent conserver le bien immobilier à long terme. Veuillez prendre contact avec votre conseiller/conseillère Raiffeisen personnel(le).</p>
<p>Une personne a le droit d'habitation à vie. Selon le testament ou le pacte successoral, elle doit prendre en charge le gros et le petit entretien. Comment peut-on s'assurer que cette obligation sera respectée</p>	<p>En principe, l'ayant droit est tenu d'entretenir le bien immobilier dans l'état où il l'a reçu. Si l'ayant droit ne remplit pas ses obligations, la personne grevée peut éventuellement prétendre à des dommages-intérêts vis-à-vis de l'ayant droit (ou de ses héritiers). Une rémunération pour</p>

<p>?</p> <p>Peut-on obliger celui (donneur ou bénéficiaire du droit d'habitation) qui doit prendre en charge le gros ou le petit entretien à faire exécuter les "travaux" à un moment donné ? (p. ex. révision du chauffage, remplacement des revêtements de sol en fin de vie, peinture des murs, etc.)</p> <p>Un titulaire de droit d'habitation peut-il être obligé de verser un certain montant, p. ex. mensuel, sur un compte bloqué ouvert pour le gros entretien, comme p. ex. la garantie de loyer ?</p> <p>Les héritiers du titulaire du droit d'habitation sont-ils responsables de l'usure excessive ou du non-respect de l'obligation d'entretien prévue par le contrat en cas de décès du titulaire ?</p>	<p>le droit d'habitation n'est due que si elle a été convenue contractuellement dans l'acte constitutif du droit d'habitation.</p>
<p>L'usufruit de 200'000 mentionné dans l'exemple n'est-il pas plutôt trop bas ?</p> <p>Pour une valeur de 1,5 million et après y avoir vécu au moins 10 ans...</p>	<p>L'usufruit se calcule à partir du moment où l'usufruit commence à courir. Le temps déjà écoulé pendant lequel les époux ont vécu dans l'immeuble n'est pas pris en compte.</p>

8. Communication

9. Partage de l'héritage

Question	Réponse
<p>Quelle est la meilleure façon de procéder avec 4 frères et sœurs et deux maisons, lorsque deux ne sont pas intéressés et que deux souhaitent reprendre, mais qu'au moins un n'a pas assez de fonds propres pour acheter. Quelles sont les solutions possibles ?</p>	<p>Dans ce cas, un prêt peut également être accordé par les frères et sœurs. Dans tous les cas, il est important d'examiner la question individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Que conseillerez-vous dans le cas suivant ? Un parent âgé veuf possède un bien immobilier (à part entière) dans lequel il vit actuellement et a deux enfants adultes (l'un marié avec des enfants adultes, l'autre divorcé sans enfants). Le descendant direct avec enfants souhaite conserver le bien immobilier pour sa famille, tandis que l'autre descendant est au seuil d'une situation précaire. Objectif commun : préserver les bonnes relations familiales</p>	<p>Nous recommandons de s'asseoir autour d'une table ronde et de chercher ensemble une solution qui convienne à toutes les parties.</p>
<p>Nous avons un "problème" : deux enfants, mais l'un d'eux ne veut pas "s'endetter" pour une propriété. L'autre enfant ne peut pas se permettre d'acheter. Que faire ?</p>	<p>Vous pouvez décider que le prix de reprise est inférieur à la valeur objective du marché, mais cela favorise l'enfant qui reprend. Il est recommandé de fixer le prix de reprise bas dans un pacte successoral avec les deux enfants, car sinon, un prix de reprise bas risque de porter atteinte à la part obligatoire de l'autre enfant. Demandez conseil à un spécialiste.</p>
<p>Si les parents veulent favoriser les deux enfants de la même manière, c'est-à-dire léguer la maison aux deux enfants (leur faire un cadeau), mais que les deux enfants possèdent déjà chacun une maison (et qu'une reprise de l'hypothèque est donc difficile en raison de la charge financière et qu'il n'y a pas non plus beaucoup d'argent liquide), quelle serait la meilleure procédure ? Et si</p>	<p>La viabilité d'une hypothèque doit être examinée au cas par cas. Si vous ou vos enfants avez besoin d'aide pour la vente, Raiffeisen dispose avec RaiffeisenCasa d'experts qui vous soutiennent. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>

<p>une vente était nécessaire (et qu'un appartement devait être acheté avec l'argent), qui devrait s'en charger ? Les enfants (serait-ce possible avec une hypothèque) ou les parents (déjà retraités) ?</p>	
<p>à quoi faut-il faire attention lorsqu'une mère veut transmettre son appartement de vacances (canton des Grisons) à ses deux filles (1x canton bl, 1x canton so).</p>	<p>Un bien immobilier peut être transmis par vente, donation mixte ou donation aux enfants. Les conséquences fiscales et successorales, ainsi que les conséquences en cas de perception ultérieure de prestations complémentaires, doivent être examinées avant la vente du bien immobilier. Demandez conseil à un spécialiste à ce sujet.</p>
<p>devons-nous tenir compte de quelque chose de particulier lors de la transmission d'un logement de vacances à tous les frères et sœurs ?</p>	<p>Il existe différentes manières de transmettre une maison (vente, donation mixte ou donation). Selon le type de transfert, il faut tenir compte de différentes conséquences en matière de droit fiscal et successoral. Il faut également tenir compte des conséquences en cas de perception ultérieure de prestations complémentaires. Demandez conseil à un spécialiste à ce sujet.</p>
<p>Quelle est la meilleure façon de transférer une maison à deux enfants à parts égales, qui souhaitent tous deux être propriétaires de la maison à 50 %, afin de la louer à un tiers ?</p>	<p>Si les deux enfants sont propriétaires de la maison, ils ne peuvent également décider qu'ensemble si le bien doit être loué. Il existe différentes manières de transférer une maison (vente, donation mixte ou donation). Selon le type de transfert, il faut tenir compte de différentes conséquences en matière de droit fiscal et successoral. Il faut également tenir compte des conséquences en cas de perception ultérieure de prestations complémentaires. Demandez conseil à un spécialiste à ce sujet.</p>
<p>Nous possédons deux biens immobiliers. L'une de nos filles est intéressée par l'idée d'habiter dans l'un des deux biens immobiliers en tant que locataire ou propriétaire avec sa famille. Quelles sont les possibilités, les avantages et les inconvénients d'une société simple composée des parents et des enfants.</p>	<p>Il convient d'examiner ce cas individuellement. Demandez conseil à un spécialiste.</p>
<p>Si la maison n'appartient qu'à un seul parent (le père) et que celui-ci décède, la maison entre dans la masse successorale. Comment faire pour que l'autre parent (la mère) puisse y rester ? Et que se passe-t-il si la mère doit alors être placée dans un foyer, est-ce que l'on a recours à cette fortune ?</p>	<p>Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Nous avons conclu un pacte successoral avec nos enfants. Quels sont les problèmes liés à ce contrat ? Merci beaucoup pour votre réponse</p>	<p>Si le contenu du contrat n'est plus souhaité dans son intégralité ou en partie, une modification ou une annulation du contrat ne peut avoir lieu qu'avec la participation de toutes les parties contractantes.</p>
<p>Quelle est la situation si la propriété doit être transférée à des neveux ou nièces ?</p>	<p>Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Est-il préférable pour l'enfant qui reprend le bien immobilier d'avoir une dette importante ?</p>	<p>Tout dépend de l'objectif de la transmission.</p>
<p>Bonne journée Mon père est décédé il y a 6 ans. Ma mère, née en 1935, est maintenant seule propriétaire d'un appartement de 3,5 pièces. Nous sommes 4 enfants âgés de 54 à 63 ans et avons renoncé à l'héritage. Mon père était très têtu et a payé tout l'appartement sans hypothèque.</p>	<p>Nous vous recommandons dans ce cas de racheter l'appartement de votre mère. Si elle vous en fait don, il se peut qu'elle n'ait pas droit à la prestation complémentaire en raison de la donation. En outre, nous vous recommandons, si vous ne l'avez pas déjà fait, de faire vérifier votre droit à la prestation complémentaire auprès de la commune.</p>

<p>C'est la raison pour laquelle ma mère ne dispose que de très peu de fonds propres. Comme ma mère a été mère de famille presque toute sa vie, elle n'a que le minimum de l'AVS et pas de caisse de pension. Quelles sont les possibilités pour nous de donner à ma mère un peu plus de fonds propres par héritage/vente/donation pré-héritage, etc. afin que ma mère ait encore un peu plus pour vivre ?</p>	
<p>Bonjour, qu'en est-il de la location ? Si je loue la maison de mes parents mais que je ne paie pas la valeur du marché, est-ce que cela est aussi considéré comme une avance d'hoirie ?</p>	<p>Toute donation à titre gratuit ou le paiement d'un loyer non conforme au marché est considéré comme une donation ou une donation dite mixte et doit, dans certains cas, être pris en compte comme une avance d'hoirie. En vertu de la loi, vous devez donc compenser la différence par rapport à un prix de marché vis-à-vis de vos frères et sœurs en cas de décès de vos parents. Nous vous recommandons ici d'essayer de trouver un arrangement clair avec vos frères et sœurs en matière de droit successoral.</p>
<p>si j'offre chaque année Fr. 10'000.00 aux enfants, dois-je le noter quelque part, le remettre en espèces ou le transférer ? Sinon, je commencerais dès aujourd'hui.</p>	<p>Il est recommandé d'écrire afin de garantir la transparence au sein de la famille, mais ce n'est pas obligatoire. La remise ne joue aucun rôle (en espèces ou par virement).</p>
<p>Comment rédigeriez-vous un pacte successoral (biens immobiliers et fortune) (bénéficiaires / renonciation à la succession) si, avec 2 enfants, l'un d'eux est bénéficiaire de l'AI à 100% et reçoit en plus des prestations complémentaires ?</p>	<p>Il convient d'examiner ce cas individuellement en fonction des besoins concrets du client. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Quels sont les avantages et les inconvénients si la maison est transmise conformément au droit successoral, c'est-à-dire si elle fait partie de la masse successorale ?</p>	<p>Si l'on n'a pas pris de dispositions en matière de biens matrimoniaux et de succession, la succession légale s'applique automatiquement. Dans certaines circonstances, cela peut avoir pour conséquence que le résultat n'est pas idéal pour les héritiers concernés et notamment souvent pour le/la conjoint(e) survivant(e). Il se peut ainsi que la maison doive être vendue pour que l'on puisse verser la part d'héritage aux enfants.</p>
<p>Bonjour Quelles sont les possibilités de transmettre un bien immobilier après un décès ? En d'autres termes, quelles sont les possibilités qui peuvent être inscrites dans un testament sans devoir payer des droits de succession élevés ?</p>	<p>Un bien immobilier peut être légué ou hérité par testament à une personne physique ou morale déterminée (par exemple une fondation). Les impôts sur les successions et les donations sont prélevés par les cantons (et dans certains cantons également par les communes). La Confédération ne réclame pas d'impôts sur les donations et les successions. Pour la taxation de l'impôt sur les successions, c'est en principe le dernier domicile de la personne décédée qui est déterminant. En cas de propriété foncière, c'est le canton dans lequel se trouve le bien immobilier qui est habilité à payer l'impôt. Les héritiers sont imposables sur leur part d'héritage, les légataires sur leur legs. Le lien de parenté avec le défunt et la progression sur la base du montant sont examinés séparément pour chaque personne.</p>
<p>Bonjour à tous ! Quelle procédure recommanderiez-vous dans la situation suivante ? L'un des parents est prédécédé, les deux enfants ainsi que l'autre parent ont donc hérité de 25%/25%/50% du bien immobilier. Toutefois, les enfants ont transféré leurs parts au parent</p>	<p>Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>

encore en vie pendant leur enfance. Dans l'éventualité d'une reprise par l'un des enfants, que recommanderiez-vous concernant le versement au parent et aux frères et sœurs ? Existe-t-il des dispositions légales à ce sujet ?	
Pourriez-vous parler de la proposition de donner un appartement en copropriété à vie ?	Nous renvoyons ici à nos explications dans le Live Event. En ce qui concerne l'appartement et la maison individuelle, les mêmes règles s'appliquent.
Mon beau-père était un travailleur indépendant et a pensé très tôt à sa retraite. Il a acheté des biens immobiliers qu'il a transmis à ses enfants à l'âge de la retraite. Ceux-ci lui versaient alors une somme convenue chaque mois à vie. Il s'occupait ainsi de sa retraite et les enfants apprenaient déjà à gérer un L. A son décès, les biens immobiliers ont été évalués et compensés mutuellement. C'était un modèle formidable. Une telle solution est-elle encore possible aujourd'hui ?	Une telle solution est encore tout à fait possible aujourd'hui.
En tant que cliente de la Raiffeisen, puis-je m'inscrire à un entretien-conseil en matière de partage successoral ? Comment dois-je procéder ?	Oui, vous pouvez le faire très volontiers. Veuillez prendre contact avec votre conseiller/conseillère Raiffeisen personnel(le) afin de convenir d'un rendez-vous avec nos experts/expertes.
Dans le cas d'un bien immobilier, la donation ou la donation mixte n'est-elle pas automatiquement considérée comme une avance d'hoirie ?	En principe, oui, mais l'obligation de compensation peut être exclue.
Un testateur peut-il sciemment traiter les enfants de manière inégale ?	Oui, c'est possible, mais ce n'est pas recommandé. De son vivant, le montant des avances sur héritage peut varier. 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. En outre, un testateur peut également désigner un enfant comme héritier réservataire.
Bonjour, notre personne de contact à la Banque Raiffeisen nous demande, à nous les enfants, si nous voulons devenir copropriétaires de notre bien immobilier afin d'obtenir un refinancement à partir du bien immobilier de nos parents. Il y a la donation, mais le canton de Vaud prélève un pourcentage assez élevé sur le bien immobilier. Existe-t-il une autre solution ?	Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.
J'ai transformé une parcelle en deux et j'ai construit une maison de retraite pour ma femme et moi sur la plus petite, avec l'objectif de transmettre la grande maison à mon enfant unique dans environ 6 ans. Comme il sera alors question de l'hypothèque et de notre retraite. Je pense que c'est une bonne variante pour garder la/les propriété(s) dans la famille. ?	Il est important que vous impliquiez votre enfant unique dans la prise de décision. Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.
puis-je faire inscrire mon fils comme 2e personne au registre foncier sans qu'il ait à supporter des frais jusqu'à la succession ?	Dans certains cantons, une inscription au registre foncier entraîne des droits de mutation. Veuillez vous adresser directement au bureau du registre foncier compétent à ce sujet. Il convient également de déterminer si votre fils doit

	vous payer la moitié. Il doit également être informé des éventuels avantages et inconvénients.
Ne serait-il pas plus simple de garder la maison en tant que parents et de la louer à un enfant ? Les revenus locatifs seraient alors versés à l'autre enfant ?	Vous avez ici la même thématique concernant le problème des prestations complémentaires en cas de donations et d'avancements d'hoirie. La réglementation peut également être injuste pour les frères et sœurs. La situation doit être examinée au cas par cas.
Que faut-il faire si le mari a acheté la maison avant le mariage et qu'il en est le propriétaire, mais que le couple souhaite continuer à y habiter et la transmettre à ses deux enfants ?	Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.
Une renonciation à l'héritage est-elle prise en compte de la même manière que, par exemple, une donation ?	Il y a renonciation à une succession lorsque vous ne souhaitez pas accepter un héritage. C'est très différent d'une donation. Dans ce cas, vous ne recevez rien.
Mon père a une maison de vacances payée et un appartement en copropriété qui est financé normalement par la banque. Ma mère est déjà décédée. Que conseillez-vous à mon père de faire ?	Il existe de nombreuses possibilités, qui doivent également être adaptées aux besoins du père et de la famille. Il convient d'examiner ce cas individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.
Et si certains enfants ne veulent pas accepter le don ?	Dans ce cas, ils ne sont pas obligés d'accepter le don. L'acceptation est volontaire.
Est-il possible de vendre un bien immobilier (au Tessin) à ses propres enfants s'ils sont mineurs ?	Non, les acheteurs doivent être majeurs. Les enfants ne sont pas encore autorisés à signer.
Bonsoir, j'ai trois enfants, un d'un premier mariage et deux d'un second, quels sont les aspects à prendre en compte.	Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.
Une donation en espèces a-t-elle également une influence sur la prestation complémentaire ?	Oui, une donation est une donation, quelle que soit la forme qu'elle prend. Ainsi, même les donations en espèces dans un cadre plus large, c'est-à-dire les donations occasionnelles, doivent être mentionnées dans la déclaration d'impôt.
Que se passe-t-il si les frères et sœurs ne signent pas/ne consentent pas au partage de la succession du vivant du défunt ?	Après le décès de la personne, le partage de la succession peut être demandé par chacun des héritiers au moyen d'une action en justice. Avant le décès de la personne, il n'y a en principe pas encore de communauté héréditaire et, par conséquent, un partage de la succession n'est pas possible, et personne ne doit non plus consentir à un partage préalable ou y participer.
Notre mère est propriétaire unique d'une maison. Nous avons trois enfants : un fils marié avec un enfant, une fille qui est propriétaire en couple et une fille qui est locataire en couple. Nous souhaitons que la maison reste dans la famille et la mère veut y rester. Quelle est la meilleure solution, sachant que le fils et sa femme souhaitent acheter un bien immobilier dans les prochaines années ?	Il est judicieux de viser une solution propre et à long terme. Dans ce contexte, il convient également de clarifier la question de savoir ce que signifie le fait que le bien immobilier doit rester dans la famille. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.
Bonjour Ma femme et moi sommes propriétaires d'une maison individuelle, nous avons 60 ans. Pourrions-nous percevoir 100% de la caisse de pension à 65 ans et donner ce montant à nos 3 enfants tout en restant dans la maison ? Les enfants utiliseraient alors le capital pour verser chacun un acompte pour leur propre maison et nous soutiendraient avec une rente de la caisse de pension.	En effet, les fonds de la CP sont en principe destinés à votre prévoyance vieillesse et non pas à soutenir vos enfants pour qu'ils puissent se construire une maison. Cela dépend toutefois de vos autres moyens financiers. Si votre prévoyance vieillesse est couverte par d'autres moyens financiers ainsi que par le bien immobilier, cela serait certainement possible. Dans le cas contraire, nous vous déconseillons ce projet.

<p>Que pensez-vous de cette idée et à quoi faut-il faire attention ? Merci de votre réponse.</p>	
<p>Comment se passe la transmission si l'appartement est payé et qu'il n'y a pas d'hypothèque ? Nous sommes deux frères et sœurs, l'un doit-il le reprendre ou vaut-il mieux le vendre ?</p>	<p>En principe, en tant que frères et sœurs, vous bénéficieriez chacun de la moitié de cet appartement. La question se pose maintenant de savoir si l'un des deux peut reprendre l'appartement de manière indépendante (vérification de la capacité financière auprès de la banque) et combien on peut éventuellement obtenir de la banque pour une hypothèque. Ainsi, on obtient à nouveau de l'argent pour rembourser l'autre frère ou sœur. Bien entendu, il faut aussi que quelqu'un veuille reprendre l'appartement et puisse le financer. Cela dépend à la fois de vos besoins individuels et de votre situation financière. Si aucun frère ou sœur ne peut le reprendre ou si personne ne le souhaite, la seule solution est de le vendre.</p>
<p>Quelle procédure recommanderiez-vous si la maison est en propriété, mais le terrain en droit de superficie ?</p>	<p>En principe, les mêmes points s'appliquent ici. Veuillez prendre contact avec votre conseiller/conseillère Raiffeisen personnel(le).</p>
<p>Une transmission a-t-elle un sens s'il n'y a pas d'intérêt à habiter le bien immobilier ?</p>	<p>Cela dépend de l'objectif visé par le transfert. Il convient d'examiner ce cas individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Que se passe-t-il si les parents sont divorcés et possèdent ensemble le bien immobilier à 1/2 (rapport de propriété comme en des temps meilleurs). 2 enfants (descendants).</p>	<p>Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Bonjour Nous avons un grand terrain et souhaitons réaliser un projet avec notre fils. Nous avons tous les deux près de 60 ans et notre fils 26 ans, est-il judicieux de céder le terrain à notre fils ?</p>	<p>Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Faut-il faire une donation à la valeur vénale ? N'est-il pas possible de reprendre simplement l'hypothèque ? Et est-ce qu'on augmente alors simplement le montant finktoven donné (donation monétaire) ? Il s'agit d'un enfant unique, donc aucun enfant n'est désavantagé.</p>	<p>Pour protéger l'enfant de la mainmise de l'Etat (mot-clé : prestation complémentaire), il est judicieux de ne pas s'écarter trop massivement de la valeur vénale.</p>
<p>En se basant sur l'exemple, peut-on donner 90'000 pendant 1 an et rien pendant les 8 autres années ?</p>	<p>En théorie, oui, mais il faudrait alors que la donation ait eu lieu la première année.</p>
<p>Je suis célibataire et j'ai quatre enfants adultes. Une de mes filles est mariée aux États-Unis. Mon souhait est que la maison ne soit pas vendue et que, plus tard, les petits-enfants puissent décider si vous souhaitez la vendre. Combien de temps une communauté héréditaire peut-elle être contraignante ? Devons-nous faire signer à notre fille une renonciation à la succession et la désigner comme bénéficiaire d'une autre manière ? Que recommandez-vous ?</p>	<p>La communauté héréditaire est en principe une communauté de dissolution. Vous ne pouvez pas l'ordonner pour une durée indéterminée. Il faut certainement aborder le sujet avec les enfants. Il convient d'examiner ce cas individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>En cas de transfert du bien immobilier sous forme de donation mixte à un enfant unique : recommandez-vous de transférer le bien immobilier à l'enfant unique et à sa partenaire à raison de 1/2 chacun ou de le transférer en pleine propriété à l'enfant unique ?</p>	<p>Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>

<p>Je suis propriétaire d'une maison de trois appartements. Nous sommes deux enfants. Mon épouse est déjà décédée. Il existe un contrat de mariage et un pacte successoral qui place l'un des enfants sur la réserve héréditaire (contesté et cas social). Le deuxième enfant soutient le père et les deux parents depuis des années dans les affaires financières et administratives. Elle peut privilégier le deuxième enfant, qui a toujours offert son soutien gratuitement. La part réservataire ne peut pas être réduite davantage. Merci beaucoup pour votre réponse.</p>	<p>Le père pourrait conclure un contrat de soins avec l'enfant 2, dans lequel il lui verserait une "rémunération" pour ses prestations. Si cela n'est pas fait, l'enfant 2 dépendra de la bonne volonté de l'enfant 1 en cas de décès du père. Cela sera difficile à mettre en œuvre dans la pratique.</p>
<p>Que pensez-vous du fait que les enfants reprennent ensemble le bien immobilier (par ex. avancement d'hoirie) ?</p>	<p>Nous ne le recommandons pas, car cela ne fait que déplacer le problème. Il est plus judicieux de réfléchir à ce que l'on veut faire avec le transfert et de le mettre en œuvre.</p>
<p>S'il s'agit d'avoir le moins de patrimoine possible à la retraite, cela n'a pas de sens de se faire verser l'avoir de la caisse de pension, par exemple. Cette hypothèse est-elle correcte ? A l'inverse, cela signifierait que les personnes qui souhaitent se faire verser leur avoir de caisse de pension n'ont aucun intérêt à transmettre leur logement à temps.</p>	<p>Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Conseils pour préparer la succession d'un couple marié avec des enfants majeurs issus de deux mariages.</p>	<p>Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Y a-t-il plusieurs variantes de transmission ? o Les avantages et les charges sont en faveur des parents mais l'hypothèque passe par les enfants ? o Tout passe immédiatement aux enfants et les parents reçoivent encore un droit d'habitation à vie ?</p>	<p>Oui, elles existent. Elles doivent être considérées et convenues séparément dans chaque cas.</p>
<p>Quel type de prise en charge recommandez-vous lorsqu'on a 4 enfants ?</p>	<p>Nous recommandons ici de s'asseoir avec la famille et de discuter de ce qu'il convient de faire avec le bien immobilier.</p>
<p>Qu'en est-il si un enfant n'a pas été inclus dans la donation ?</p>	<p>Dans ce cas, des problèmes peuvent survenir, surtout en cas de décès du donateur. Selon la loi, les transferts (partiels) de propriété foncière à titre gratuit doivent toujours être compensés. Il est judicieux de trouver une solution propre a posteriori.</p>
<p>Bonsoir, j'ai trois enfants, un d'un premier mariage et deux d'un second, quels sont les aspects à prendre en compte;Modérateur 2 : Question traduite (correction) : Peut-on faire appel à vos services de conseil ou avez-vous une personne de contact en Suisse romande?;Roni Haxhiu : Nous avons une situation assez urgente, et nous ne voulons pas commettre d'erreurs.</p>	<p>Veuillez prendre contact avec votre conseiller/conseillère Raiffeisen personnel(le).</p>
<p>Bonjour à tous ! Je suis propriétaire de deux maisons individuelles, dont l'une est habitée par moi-même. La deuxième maison est habitée par ma fille (enfant unique) avec son partenaire et deux enfants. Je souhaite transférer la maison à ma fille. La maison est encore grevée d'une hypothèque. Ma fille est encore en formation et travaille à temps partiel. Actuellement, le revenu</p>	<p>Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>

<p>n'est pas suffisant pour satisfaire au calcul de la capacité financière avec un taux de 5%. Comme je pars à la retraite l'année prochaine et en raison des revenus futurs, le deuxième bien immobilier ne doit plus être en ma possession. Quelles sont les possibilités pour que je puisse transférer le bien immobilier à ma fille malgré les circonstances actuelles ?</p>	
<p>Est-il judicieux de céder une maison aux trois enfants ? Quelles sont les possibilités d'attribuer la maison à tous les enfants ?</p>	<p>Nous recommandons dans tous les cas de rechercher une solution à long terme, notamment en ce qui concerne la propriété foncière. Il faudrait ici déterminer si un transfert aux trois enfants est vraiment judicieux. Dans le cas d'une maison individuelle, cela peut s'avérer beaucoup moins judicieux que dans le cas d'un immeuble collectif. Dans ce dernier cas, il serait également envisageable de créer une propriété par étages et de transférer les différentes unités à chacun des enfants. Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Je n'ai pas entendu la réponse à cette question : quelle est la meilleure façon de transmettre le bien immobilier aux enfants pour qu'ils n'aient pas à s'inquiéter lorsque leurs parents partiront en maison de retraite ?</p>	<p>La solution la plus judicieuse et la plus rentable est de vendre le bien immobilier aux enfants à sa valeur vénale.</p>
<p>Nous sommes propriétaires d'une maison individuelle qui appartient pour moitié à mon mari et à moi. Nos deux enfants communs sont encore mineurs. Mon mari a un enfant, aujourd'hui adulte, issu d'une précédente relation. J'aimerais que la maison reste entre les mains de nos deux enfants communs (pour autant qu'ils le souhaitent). Y a-t-il pour eux la même part d'héritage obligatoire que pour leurs demi-frères et sœurs ?</p>	<p>Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Est-il judicieux de vendre la maison à l'un des trois enfants si les deux autres ne sont pas intéressés à l'heure actuelle ? Que faudrait-il prévoir par contrat ?</p>	<p>Cela peut être tout à fait judicieux. Dans ce cas, il est toutefois essentiel d'assurer la transmission au 3e enfant au moyen d'un pacte successoral.</p>
<p>Nous sommes propriétaires d'une maison individuelle et d'un appartement. Nous envisageons maintenant de déménager dans l'appartement. Aucun des 3 enfants ne veut la maison, mais certains d'entre eux disent qu'un bien immobilier ne devrait pas être vendu, mais rester dans la famille (pour les petits-enfants, éventuellement).</p>	<p>Il convient de clarifier définitivement au sein de la famille ce que signifie le fait que le bien immobilier doit rester dans la famille... Il s'agit d'examiner ce cas individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Bonjour, vous parlez d'une avance d'hoirie à l'un des héritiers. Est-il possible de donner tous les héritiers comme propriétaires.</p>	<p>Bien sûr, c'est possible. Toutefois, il est profitable de poursuivre une solution à long terme.</p>
<p>- Si l'on a plusieurs enfants, que faut-il privilégier ? o Faut-il favoriser tous les enfants de la même manière o Faut-il donner la propriété à 1 seul enfant ?</p>	<p>Dans tous les cas, il convient d'opter pour une solution prévoyante et à long terme, raison pour laquelle la transmission d'une maison individuelle à un seul enfant semble en règle générale plus judicieuse.</p>
<p>Bonjour à tous ! Puis-je sans problème désigner le fils de ma concubine comme héritier ? J'ai deux autres enfants</p>	<p>Du point de vue du droit successoral, cela ne poserait pas de problème, car la réserve héréditaire de vos enfants ne serait pas violée. Selon le canton, cela peut toutefois entraîner des impôts sur les successions. C'est pourquoi le</p>

<p>à moi. La répartition serait alors d'un tiers chacun. Quels sont les enjeux ici ? Merci beaucoup pour vos informations.</p>	<p>testament doit aussi préciser qui doit payer les impôts (en général le bénéficiaire, c'est-à-dire le fils de votre partenaire).</p>
<p>De nombreux contrats doivent être authentifiés par un notaire. L'une de nos filles vit à l'étranger et n'est pratiquement jamais en Suisse. Existe-t-il des possibilités de faire quand même authentifier un contrat par un notaire sans sa présence physique ?</p>	<p>Votre fille peut - selon le contrat - se faire représenter par une procuration. Toutefois, la signature de cette procuration doit en général être légalisée. Pour qu'une légalisation officielle étrangère soit reconnue en Suisse, elle doit en outre être surlégalisée (apostille). En règle générale, cette procédure est coûteuse et complexe. Veuillez vous renseigner sur les coûts concrets auprès du consulat correspondant dans le pays de résidence.</p>
<p>- Y a-t-il plusieurs variantes de transmission ? o Les avantages et les charges sont en faveur des parents mais l'hypothèque passe par les enfants ? o Tout passe immédiatement aux enfants et les parents reçoivent encore un droit d'habitation à vie ?</p>	<p>En principe, tout peut être convenu librement. Pour que vous soyez informé de tous les avantages et inconvénients, un conseil juridique propre est nécessaire. Veuillez prendre contact avec votre conseiller(ère) personnel(le) Raiffeisen.</p>
<p>Qu'en est-il de la donation à un enfant ? Quels sont les frais cachés pour les héritiers ?</p>	<p>Les donations aux enfants sont en principe exonérées de l'impôt sur les donations. Toutefois, votre enfant doit ensuite déclarer la donation comme fortune.</p>
<p>Question traduite : si, parmi les héritiers d'un bien immobilier, certains souhaitent vendre et d'autres non, qui décide ?</p>	<p>Une communauté héréditaire ne peut disposer qu'en commun de l'héritage non encore réparti et prendre des décisions à ce sujet. Si les héritiers ne parviennent pas à se mettre d'accord, il est possible d'obtenir un partage de la succession par voie judiciaire.</p>
<p>Nous avons quatre enfants adultes. Sur notre ancienne maison, mais rénovée, nous avons encore une hypothèque de 250000. Valeur fiscale:530000.- Quartier résidentiel rural avec vue sur le lac. 1100m2. A notre décès, trois d'entre eux souhaiteraient vendre la maison ou la démolir dans quelques années pour y construire une grande maison neuve. La plus jeune n'est pas d'accord, mais elle n'emménagera pas ici, car elle a des attaches locales. Quelle solution pourrions-nous proposer aux enfants ? Par ailleurs, nous nous demandons s'il est judicieux de rembourser l'hypothèque dans deux ans, car mon mari sera alors à la retraite. Est-ce bien raisonnable ?</p>	<p>Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.</p>
<p>Si l'on vend le bien immobilier à la valeur vénale à un enfant, faut-il indemniser les deux autres enfants d'une manière ou d'une autre ?</p>	<p>En partant de l'hypothèse que vous entendez par valeur vénale la valeur de marché objective d'un bien immobilier, on peut répondre à la question comme suit : Une vente à la valeur vénale à un enfant n'entraîne pas une amélioration de la situation de l'enfant repreneur, ce qui permet d'éviter des discussions ultérieures entre les enfants en matière de droit successoral. Il est recommandé de faire fixer la valeur vénale objective par un expert externe et de conserver cette estimation à des fins de preuve ou de la joindre en annexe au contrat de vente. Si vous entendez par valeur vénale la valeur vénale officielle, celle-ci est inférieure à la valeur vénale objective et à la valeur de marché objective dans de nombreux cantons (p. ex. le canton de SG). Le transfert à la valeur vénale officielle constituerait une donation mixte, dont il faudrait régler non seulement les conséquences fiscales, mais aussi les</p>

	conséquences en matière de droit successoral (comme l'obligation de compensation). En outre, il convient également d'examiner les conséquences en cas de perception ultérieure de prestations complémentaires.
Madame Rohner a expliqué que, le cas échéant, des donations antérieures pouvaient être ajoutées à la succession et que, si la succession (en raison de ces donations ajoutées) dépassait 40 000 CHF, les donataires pourraient recevoir une facture de l'État. Est-ce que cela s'applique également aux donations qui ont été faites il y a bien plus de 10 ans ?	Après le décès d'un bénéficiaire de PC, les héritiers doivent rembourser les PC perçues au cours des dix années précédant le décès (PC annuelles et frais d'invalidité et de maladie) sur la succession. Toutefois, le remboursement n'est dû que sur la succession qui dépasse 40'000 francs. C'est la fortune au moment du décès qui est déterminante. L'obligation de remboursement concerne exclusivement les prestations complémentaires versées après le 1er janvier 2021. Si le montant de la succession est inférieur, il n'y a pas d'obligation de remboursement.
Quelle est la possibilité de céder le bien immobilier à un enfant pour que le deuxième enfant soit mis sur la réserve héréditaire ?	Pour qu'un enfant puisse bénéficier de la réserve héréditaire, il faut impérativement un règlement de la succession (testament ou pacte successoral). Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.

10. Droit des successions en général

Question	Réponse
Y a-t-il eu une modification juridique fondamentale de l'usufruit depuis 2018 ? d'usufruit ou d'habitation ?	Non

11. Droit des successions Formes de sociétés

Question	Réponse
Si je ne souhaite pas encore transmettre la totalité de la maison pour le moment (et ainsi réduire la charge de l'hypothèque) : est-ce une possibilité de former une société simple avec mon fils ?	Au sein de la société simple, le fils a également le droit de participer aux décisions. Cela impliquerait également une modification de l'inscription au registre foncier, ce qui entraînerait à nouveau des frais.
Est-ce une bonne solution que les parents créent une société immobilière si les enfants n'ont pas l'intention de vendre le bien mais de le louer ?	La question de savoir si la création d'une société anonyme immobilière est judicieuse dépend de chaque cas concret. Demandez conseil à un spécialiste à ce sujet.
Je possède deux terrains avec des biens immobiliers et je souhaite les transmettre à mes trois enfants. Quelles sont les possibilités et comment se présente la création d'une société simple ou d'une coopérative ? Merci de votre réponse	Un bien immobilier peut être transmis par vente, donation mixte ou donation aux enfants. Les conséquences fiscales et successorales, ainsi que les conséquences en cas de perception ultérieure de prestations complémentaires, doivent être examinées avant la vente du bien immobilier. Demandez conseil à un spécialiste à ce sujet.
Qu'est-ce qui s'oppose à ce qu'un bien immobilier soit cédé aux enfants à parts égales (p. ex. par le biais d'une société simple) et que le contrat d'achat mentionne une valeur faible, correspondant p. ex. à 50% de la valeur vénale ?	Cela constitue une donation mixte. Les conséquences fiscales et successorales, ainsi que les conséquences en cas de perception ultérieure de prestations complémentaires, doivent être examinées avant la vente du bien immobilier. Demandez conseil à un spécialiste à ce sujet.
La création d'une SA regroupant les biens immobiliers familiaux pourrait-elle être une solution pour faciliter la transmission des biens immobiliers au successeur ?	La question de savoir si la création d'une société anonyme immobilière est judicieuse dépend de chaque cas concret. Demandez conseil à un spécialiste à ce sujet.
Nous avons une maison avec deux appartements, pourrait-on créer une société pour que les enfants puissent en profiter s'ils ne peuvent pas y vivre eux-mêmes ?	Tout dépend de ce que vous voulez faire avec le transfert. Ce cas doit être examiné individuellement. Veuillez prendre contact avec votre conseiller Raiffeisen personnel.

<p>Comment juger le cas : 2 parents ont deux appartements (1 habité par eux, 1 loué) et une maison de vacances par-dessus. Ils ont quatre enfants. Les parents fondent une Immo SA qu'ils donnent à parts égales à leurs enfants ou en avancement d'hoirie. Les locataires restent, les parents également en tant que colocataires dans leur appartement, l'appartement de vacances est également loué par les enfants ou leur famille à la société Immo SA commune. Qu'est-ce qui s'y oppose ou pourquoi est-ce si rarement le cas ? Manque d'expérience ?</p>	<p>Cette variante a pour conséquence que les parents ont déjà renoncé à la propriété des biens immobiliers et ne peuvent donc plus décider eux-mêmes de ce qu'il advient de ces biens (vente, entretien, location). De plus, les parents n'ont pas une grande sécurité avec un contrat de location, car celui-ci pourrait être résilié par les enfants. Cette variante suppose en outre que les enfants soient d'accord en ce qui concerne la gestion et l'entretien des biens immobiliers. Cette variante présente toutefois souvent des avantages fiscaux pour les enfants ainsi que le grand avantage que les biens immobiliers ne doivent pas être partagés entre les enfants. Il faut donc toujours évaluer individuellement si cette variante est adaptée à la famille concernée.</p>
<p>Qu'en est-il alors d'une simple société avec les enfants ?</p>	<p>En principe, c'est justement dans ce genre de thématique qu'il faut chercher une solution profitable à long terme. L'expérience montre que de telles constellations ne font que déplacer le problème sans le résoudre.</p>
<p>Les enfants pourraient-ils créer une société immobilière ou une association pour acheter la maison ensemble ?</p>	<p>Est possible, n'est que très rarement utile (technique fiscale, coûteux, objectifs à long terme).</p>
<p>Qu'en est-il d'une communauté héréditaire si personne ne peut la financer seul ? Est-ce que ce serait une bonne solution ?</p>	<p>Une communauté héréditaire est créée par le décès d'une personne. Il s'agit en principe d'une communauté de dissolution, c'est-à-dire que la communauté héréditaire a pour but de se dissoudre le plus rapidement possible. Nous ne recommandons en principe pas de transmission à plusieurs enfants, car le problème ne fait que se déplacer.</p>
<p>Une avance sur héritage peut-elle également être versée à une communauté héréditaire ?</p>	<p>Non. Les avances sur héritage sont versées à des personnes individuelles ayant droit à l'héritage. Les avances d'hoirie doivent être considérées comme des donations en imputation sur la part d'héritage et n'ont en principe rien à voir avec le fait d'"hériter" en soi.</p>
<p>Bonjour Mes enfants sont actuellement encore en formation et n'ont pas encore beaucoup d'argent (études). Comment puis-je transmettre l'appartement aux enfants, resp. y a-t-il la possibilité d'une communauté de propriétaires ? Ainsi, après mon décès, les enfants pourraient décider de garder ou de vendre.</p>	<p>Dans ce cas, il est judicieux de viser une solution à long terme. Un transfert n'a de sens que si toutes les parties connaissent et peuvent évaluer tous les avantages et inconvénients. En cas de transfert "préventif" à plusieurs personnes, l'expérience montre que le problème ne fait que se déplacer et ne se résout pas.</p>

12. Droit des successions Date

Question	Réponse
<p>Nous avons un fils de 17 ans et nous sommes âgés de 57 et 64 ans. Nous souhaitons transmettre notre maison à notre fils à plus long terme, tout en y restant le plus longtemps possible. Valeur. env. 1,25 million, hypothèque : 650'000. Quel est le meilleur moment et la forme recommandée pour une cession (pas une vente, mais une donation) ?</p>	<p>Il est important que vous et votre fils trouviez une solution cohérente et durable. Il convient de peser tous les avantages et les inconvénients pour vous, mais aussi pour votre fils. Il n'y a pas de bon moment. Vous devez cependant veiller à ce que la situation soit cohérente pour vous tous.</p>
<p>A quel moment faut-il transmettre ou écraser ?</p>	<p>Il n'y a pas de bon moment. Mais vous devez veiller à ce que la situation soit cohérente pour vous tous.</p>

Quel rôle joue le fait qu'un bien immobilier soit transmis avant ou après la retraite ?	Il est recommandé de trouver un arrangement lorsque la famille est d'accord sur le sort du bien immobilier. Que ce soit avant ou après la retraite.
Quel est le rôle de la transmission d'une propriété aux enfants avant ou après la retraite ?	Il faut viser une solution propre et à long terme. C'est pourquoi le bon moment est celui où la famille a trouvé une bonne solution pour elle-même. Du point de vue du droit des donations, la prudence est de mise, quel que soit le moment de la donation - avant ou après la retraite.