

RAIFFEISEN

**Et
c'est
parti!**

«Transmission de la propriété du logement au sein de la famille»
Événement digital

23 mai 2023

Bienvenue! Vos hôteses durant cet événement:



Maja Rohner

Juriste et experte en succession
senior chez Raiffeisen Suisse



Karin von Flüe

Avocate et experte en
succession chez «Beobachter»



Annina Campell

Animatrice

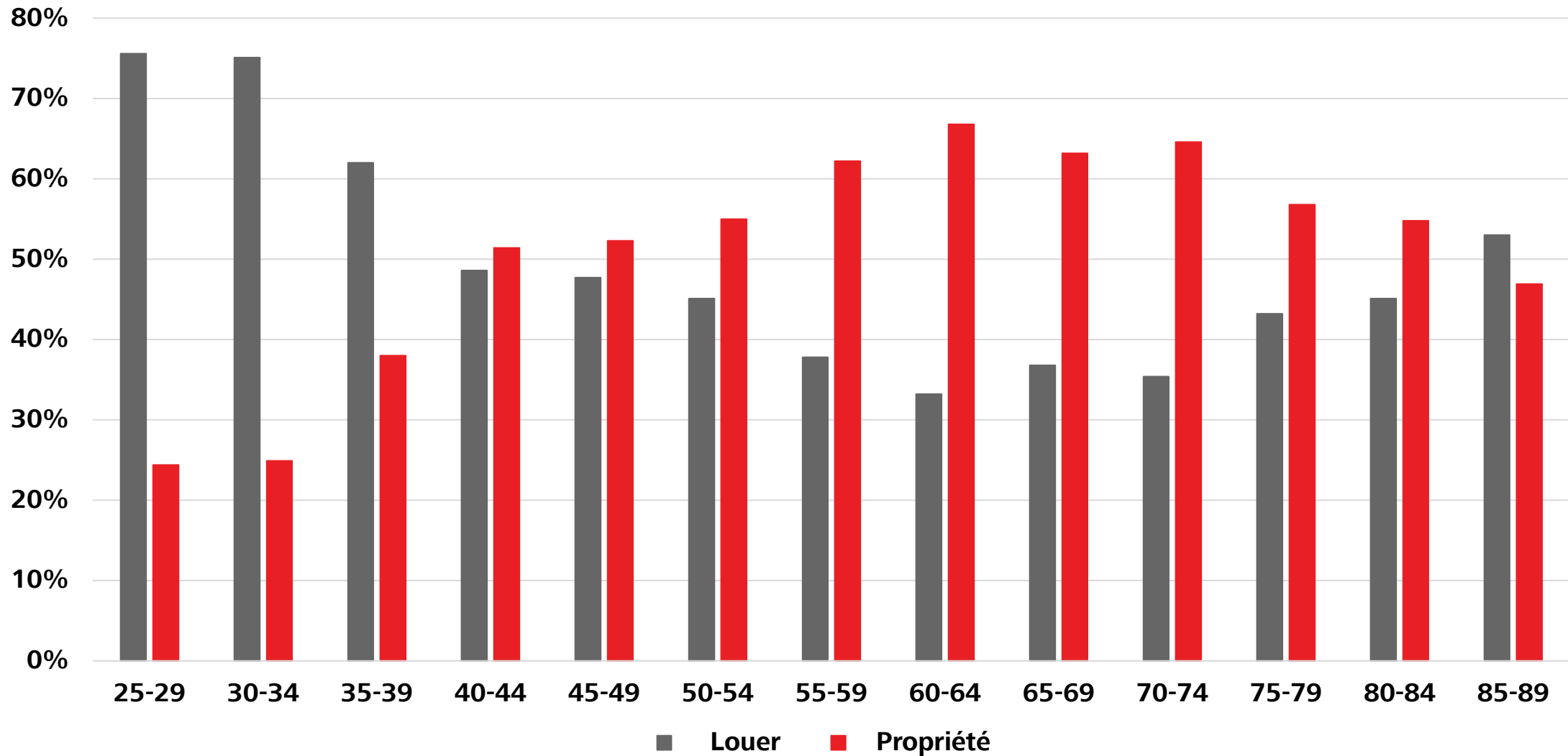
Vous avez des questions?

N'hésitez pas à les poser dans le tchat en ligne.

Nos expertes répondront en direct à vos questions après leurs interventions.

Logement en propriété par âge

Groupe cible = population suisse
n = 30'185



Source: MACH-Datensatz von WEMF

Programme

- 1. Quelles possibilités existent pour la transmission de la propriété du logement?**
- 2. A quoi dois-je prêter attention en tant que parent ou descendant?**
- 3. Comment annoncer une transmission à mes enfants sans déclencher de conflits?**
- 4. Quels sont les points à retenir sur les prestations complémentaires?**

La famille Moser aimerait que la maison qu'elle possède depuis de nombreuses années reste dans la famille.



Susanne Moser
68 ans

Walter Moser
70 ans

Ilona Manser-Moser
35 ans

Mario Moser
33 ans



Bien immobilier de Susanne et Walter Moser: CHF 1,5 mio

La famille Moser dispose des possibilités suivantes.

**Vente à la
valeur vénale**

Donation

- Donation mixte
- Donation intégrale

**Avance
d'hoirie**

- Avance d'hoirie mixte
- Avance d'hoirie intégrale

Qu'est-ce qu'une vente à la valeur vénale?

La valeur vénale, ou valeur du marché, indique de manière objective combien vaut un bien immobilier.
≠ valeur officielle / fiscale

Il est recommandé:

- de procéder préalablement à une estimation neutre de la valeur vénale
- de tenir compte des conséquences fiscales de l'impôt sur les gains immobiliers



Qu'est-ce qu'une donation au sens des art. 239 et ss. CO?

La donation est la disposition entre vifs par laquelle une personne cède tout ou partie de ses biens à une autre sans contre-prestation correspondante.

- Volonté de donner
- Aucune contrepartie
- Consentement des frères et sœurs recommandé
- Impôt sur les donations



Qu'est-ce qu'une avance d'hoirie?

Il y a avance d'hoirie lorsqu'une partie de l'héritage est versée aux héritiers avant le décès du testateur. Ce versement donne régulièrement lieu à une obligation de rapporter lors de la transmission.

- Versement d'une partie de l'héritage avant le décès
- Obligation de rapporter
- Impôt sur les donations



Qu'est-ce qu'une donation mixte?

Susanne et Walter transmettent leur maison à leur fille Ilona.

Valeur vénale

CHF 1'500'000

Contreparties

Reprise de dette de l'hypothèque existante

CHF 900'000

Valeur de capital usufruit à vie pour les parents

CHF 200'000

Prêt accordé à la fille, taux d'intérêt de 1% par an

CHF 200'000

Avance d'hoirie à la fille

CHF 200'000

= Total valeur vénale

CHF 1'500'000

- **Compensation de CHF 200'000**
pour son **frère Mario**

- A noter:
 - **Compensation de la valeur ajoutée**
 - **Droit de préemption**
 - **Droit à une part du gain**

Quelles sont les conséquences de la transmission pour la famille Moser?

Usufruit

- Exercice cessible
- Coûts d'entretien, intérêts hypothécaires, impôts et primes d'assurance à la charge de l'usufruitier
- Revenus au profit de l'usufruitier
- Extinction: expiration d'une période, renonciation, décès

Droit d'habitation

- Très personnel – incessible
- Petites réparations, entretien ordinaire à la charge du bénéficiaire du droit d'habitation. Seule la valeur locative est imposée
- Extinction: expiration d'une période, renonciation, décès

Les enfants, il faut qu'on parle!



Inscrivez l'ensemble des donations, avances d'hoirie et dons d'un montant important qui ont lieu de votre vivant

Informez tous vos enfants, en toute transparence et en même temps, des procédures et des règlements fixés

Etablissez des règles pour le dialogue avec vos descendants





Le problème des prestations complémentaires

10 ans plus tard, Walter Moser est veuf et a besoin de soins onéreux. Sa rente ne lui permet plus de couvrir ses dépenses.



Walter Moser ne reçoit pas de prestations complémentaires.

CHF 400'000 de donation il y a 10 ans

- CHF 90'000 (9 x CHF 10'000 par an)

= CHF 310'000: montant de la valeur déterminante actuelle du patrimoine auquel il a renoncé.

La valeur du patrimoine doit **être inférieure à CHF 100'000**. Le **patrimoine auquel il a renoncé** est **ajouté au patrimoine effectivement disponible**.

Questions et réponses

Nos expertes vont maintenant répondre aux questions que vous avez posées dans le tchat en ligne.

Merci!

[RaiffeisenCasa.ch](https://www.raiffeisen.ch) vous propose un grand nombre de checklists et de modèles pour vous aider si vous transmettez votre bien immobilier dans la famille. Pour un conseil en matière successorale, [votre conseillère ou conseiller Raiffeisen](#) reste à votre disposition.

