

L'avis de l'expert

Les bonnes questions à se poser en cas de donation ou de succession

Thérèse Michel-Montandon
Spécialiste en succession
Raiffeisen Suisse



En cas de succession ou de donation d'un bien immobilier, plusieurs questions se posent. S'agit-il d'une avance d'hoirie?

La donation peut-elle être remise en cause, au cas où le donateur a d'autres héritiers? La volonté devrait être exprimée dans un testament ou un pacte successoral avec la prise en compte des réserves légales s'il y en a. Si un seul enfant se voit attribuer le bien immobilier, dans quelle mesure devra-t-il dédommager les autres et quelles mesures pourront être prises au préalable pour réduire l'impact d'une augmentation de valeur et d'une réserve légale lésée?

Dans le cas d'une donation négative, au cas où la dette est supérieure à la valeur fiscale, un droit de mutation pourrait être demandé sur une partie de la valeur du bien immobili-



La transmission d'un bien immobilier soulève de nombreuses questions. GETTY IMAGES

«En cas de reprise d'un crédit hypothécaire, un apport supplémentaire en fonds propres pourrait être exigé»

lier. Un usufruit ou un droit d'habitation pourrait aussi être maintenu par le donateur. Dans ce cas, qui paie quoi en matière d'hypothèque, de frais et de fiscalité et comment doit-on prendre en compte la valeur capitalisée de l'usufruit ou du droit d'habitation?

Il s'agit aussi d'identifier si le donateur ou le bénéficiaire est marié, sous quel régime légal il est soumis et déterminer à quelle masse (biens pro-

pres ou acquêts) de quel époux appartient le bien immobilier. Il faudra clarifier toutes les implications financières ainsi que les participations aux plus-values, si un jour le régime matrimonial devait être liquidé.

Les conséquences d'une donation d'un bien immobilier sur une éventuelle entrée en EMS et sur le calcul des rentes complémentaires méritent d'être appréhendées. Le bénéficiaire pourrait en effet être appelé à financer tout ou partie des coûts en cas d'insuffisance de revenus.

Si ce bien fait l'objet d'un crédit hypothécaire, une attention particulière sera portée à la capacité de financement du bénéficiaire. Un apport supplémentaire en fonds propres pourrait être exigé. Et que dire des conséquences fiscales: valeur locative, valeur fiscale du bien, impôts fonciers et taxes redevables pendant la durée de détention.

Ces différents aspects nécessitent un examen approfondi de la situation personnelle du donateur et du bénéficiaire avant toute démarche. Les spécialistes en crédit, planification financière et succession peuvent se révéler des partenaires décisifs.

Chronique

Par Pierre Jacquot,
président du SVIT Romandie



LAT2: excès de centralisation

Le deuxième projet de révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT2) a certes pris en compte certaines revendications par rapport au premier projet, mais il reste étatiste et trop contraignant. C'est le cas notamment des exigences en matière de construction dans les zones à bâtir. Le SVIT Romandie a rejeté fermement ce second projet de révision dont le délai de consultation était fixé au 31 août 2017.

La loi sur l'aménagement du territoire, qui date de 1979, a été révisée à plusieurs reprises. En 2014 une première révision, combattue par référendum, a finalement été acceptée en votation. La loi modifiée à peine

entrée en vigueur, le Conseil fédéral a pourtant décidé de mener une seconde révision qui fait l'objet de nombreuses oppositions. La première mouture de LAT2 ayant été largement décriée, un second projet a été soumis à consultation au début de l'année. Celui-ci repose en grande partie sur la méthode de planification et de compensation et suggère que les cantons puissent édicter des règles spécifiques en matière de constructions hors de la zone à bâtir.

Pourtant, ce deuxième projet de révision prévoit toujours plus de restrictions en imposant notamment une compensation intégrale des constructions hors zone à bâtir. De plus, la révision

2014 de la loi sur l'aménagement du territoire n'a pas encore déployé tous ses effets et certains cantons, comme Vaud, ne l'ont même pas encore transposée dans leur législation. N'ayant pas encore le recul nécessaire, il est par conséquent prématuré de mettre en place une seconde révision. Enfin, ce projet octroie davantage de pouvoir à la Confédération et empiète sur les compétences des cantons, violant ainsi l'article 75 de la Constitution fédérale. Il serait au contraire bien plus judicieux de tenir compte des spécificités locales. En définitive, ce projet de loi, inabouti et prématuré, doit être rejeté.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier:

Supplément paraissant le mercredi
Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Direction artistique:

Laurent Martin

Rédaction

Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel

immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression:

CIL Centre d'impression

Lausanne SA à Bussigny

Editeur:

Tamedia Publications

romandes SA, avenue de la Gare 33,

CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre

d'Impression Lausanne SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA.