



Événement numérique "Transmettre ou vendre son logement".

Q & A

Objectif du document	Répondre aux questions en suspens posées lors de l'événement numérique "Transmettre ou vendre son logement".
Date	26.09.24

Sommaire de la Q&A

1. Impôt sur les gains immobiliers et taxes	2
2. Vente	5
3. Transmission, usufruit, droit d'habitation	6
4. Hypothèque, financement, capacité financière	10
5. Prestations de remplacement	13

1. Impôt sur les gains immobiliers et taxes

Question	Réponse
Peut-on échapper à l'impôt sur les plus-values immobilières ? Si oui, comment ?	L'impôt sur les gains immobiliers est dû de toute façon. Si vous achetez un autre bien immobilier dans un certain délai et que vous l'occupez vous-même, l'impôt sur les gains immobiliers peut être reporté et sera dû à une date ultérieure.
Quel est le montant de l'impôt sur le bénéfice dû lors de la vente ?	Le montant de l'impôt sur les gains immobiliers doit être évalué individuellement. Il est calculé en fonction de la durée de détention effective et du bénéfice effectivement réalisé. Nous vous recommandons de vous renseigner si votre canton met à disposition un calculateur d'impôt en ligne pour le calcul approximatif de l'impôt sur les gains immobiliers.
Report de l'impôt sur les gains immobiliers : que se passe-t-il si le bien nouvellement acquis coûte moins cher que celui qui a été vendu ?	Dans le cas où le bien de remplacement coûte moins cher que le bien vendu, seul un report partiel est possible, à hauteur du montant réinvesti. <u>Exemple</u> Prix d'achat de l'immeuble à l'époque : CHF 1,0 million Prix de vente actuel : CHF 1,5 million Prix d'achat du nouveau bien immobilier aujourd'hui : CHF 1,3 million Montant différé : 300 000 CHF
A combien s'élèvent approximativement les frais de notaire pour un legs à ses enfants ?	Les tarifs des services notariaux sont réglementés au niveau cantonal. Nous vous recommandons de consulter le tarif des émoluments du canton dans lequel se trouve votre bien immobilier.
Quand paie-t-on l'impôt différé sur les gains immobiliers lorsqu'on acquiert un nouveau bien immobilier ? Lorsque le nouveau bien immobilier est revendu ou lorsque le propriétaire décède ?	L'impôt sur les plus-values immobilières est généralement dû lorsque le bien immobilier est revendu et que vous n'achetez pas à nouveau un bien à usage (-occupé) personnel. Cela peut être le cas, par exemple, si vous louez un appartement à la place.
Comment dois-je procéder si je veux vendre moi-même. Contrat de vente, inscription au registre foncier. Et comment le montant de la vente est-il garanti ?	Une fois que l'on s'est mis d'accord sur le prix de vente ainsi que sur la date de l'utilité et du dommage (ou de l'utilité et du risque), l'étude de notaire est chargée de rédiger le projet de contrat de vente. Pour ce faire, le notariat a besoin de divers documents et informations sur les parties contractantes ainsi que sur l'objet du contrat. Lors du rendez-vous chez le notaire, l'acheteur apporte l'original d'une promesse de paiement irrévocable de l'établissement de financement. Ce document garantit le paiement du prix d'achat au moment de la jouissance et du dommage. L'inscription au registre foncier est effectuée par l'office notarial après l'authentification.

<p>À combien s'élèvent les frais (en pourcentage de la valeur de vente/marché) pour la vente d'un bien immobilier par un agent immobilier ? Et comment les frais de notaire sont-ils estimés ?</p>	<p>Les honoraires de l'agent immobilier se situent entre 2,0 et 3,0%, en fonction des prestations convenues pour l'accompagnement de la vente professionnelle d'un bien immobilier. En règle générale, une offre individuelle vous est remise au cours de la présentation de l'évaluation.</p> <p>Dans notre cas (Raiffeisen Immomakler), les honoraires convenus couvrent également tous les frais de commercialisation (publication sur Internet, affichage en vitrine/diffusion télévisée dans les zones de clientèle des banques Raiffeisen locales, frais de constitution du dossier de vente, y compris les prises de photos) ainsi que les frais jusqu'à l'acte notarié.</p> <p>Les tarifs des services notariaux sont réglementés au niveau cantonal. Nous vous recommandons de consulter le tarif des émoluments du canton dans lequel se trouve votre bien immobilier.</p>
<p>Quel est le montant minimal du produit de la vente d'un bien immobilier selon le canton, par exemple AG, existe-t-il un aperçu en ligne ? Nous pouvons trouver beaucoup de choses en ligne à ce sujet, diverses variantes, mais pas le bénéfice minimum que vous mentionnez dans cet article. Nous vendons actuellement une maison, supposée pour CHF 1100000, achetons un bien de remplacement pour CHF 850000, sommes-nous soumis à la taxe et combien, surtout si l'on considère que le nouveau logement implique encore des frais de rénovation pour CHF 75000 ? Merci beaucoup.</p>	<p>Le canton d'Argovie ne connaît pas de bénéfice minimum exonéré de l'impôt sur les gains immobiliers.</p> <p>Si les coûts d'investissement de votre objet de remplacement sont inférieurs à ceux de l'objet vendu, le canton d'Argovie ne connaît pas de report d'imposition et l'intégralité du bénéfice est imposable.</p> <p>Cette réglementation est expliquée dans l'aide-mémoire sur l'impôt sur les gains immobiliers du Département cantonal des finances et des ressources.</p>
<p>La vendeuse a acheté la maison en 1995 pour 850'000. Entre-temps, elle a acheté un appartement pour 1'200'000 et souhaite me vendre la maison (enfant unique) la même année :</p> <p>Valeur vénale 1'400'000 Prix de vente 800'000 Donation/avance d'hoirie 600'000</p> <p>Qu'en est-il de l'impôt sur les gains immobiliers. Est-ce qu'il y a un report ? Qui doit payer ?</p>	<p>L'impôt sur les gains immobiliers doit être payé par le vendeur. D'autres dispositions peuvent être convenues entre les parties contractantes, mais elles sont plutôt inhabituelles dans le cas de l'impôt sur les gains immobiliers.</p> <p>Nous ne disposons pas d'informations sur le canton dans lequel se trouve le bien immobilier que vous allez acquérir. Comme l'impôt sur les gains immobiliers, et donc un éventuel report en cas de vente à des enfants, est réglé différemment d'un canton à l'autre, nous vous recommandons d'étudier la notice ou le guide du canton sur le thème de l'impôt sur les gains immobiliers.</p>
<p>En cas de succession par décès, y a-t-il également un impôt sur les bénéfices non répartis ?</p>	<p>L'impôt sur le bénéfice est également dû en cas de succession par décès. L'obligation de taxer et, le cas échéant, de payer l'impôt est transférée aux ayants droit.</p>

<p>Quel est le montant de l'impôt à payer pour un bénéfice d'environ 500'000, exemple suffisant, pour le canton de Zurich. Merci 7%, 15%, 35% ?</p>	<p>L'impôt sur les gains immobiliers résultant de la vente de biens immobiliers dans le canton de Zurich s'élève alors à 40% à partir de 100'000 CHF. L'impôt est ensuite réduit en fonction de la durée de possession du bien immobilier. A partir de la 20e année de possession et plus, le montant de l'impôt est réduit de 50%.</p> <p>Nous ne disposons pas d'informations sur la durée de possession du bien immobilier. Les tarifs de l'impôt sur les gains immobiliers sont réglementés dans le livre des impôts de Zurich. Cela permet d'évaluer le montant approximatif de l'impôt pour vous.</p>
<p>Après combien d'années la limite inférieure de l'impôt sur le bénéfice unitaire est-elle atteinte ? (pourcentage en Argovie)</p>	<p>Dans le canton d'Argovie, c'est le cas à partir de 25 ans révolus de possession.</p>
<p>À combien s'élèvent les honoraires du courtier ?</p>	<p>Les honoraires de l'agent immobilier se situent entre 2,0 et 3,0%, en fonction des prestations convenues pour l'accompagnement de la vente professionnelle d'un bien immobilier. En règle générale, une offre individuelle vous est remise au cours de la présentation de l'estimation.</p> <p>Dans notre cas (Raiffeisen Immomakler), les honoraires convenus couvrent également tous les frais de commercialisation (publication sur Internet, affichage en vitrine/diffusion télévisée dans les zones de clientèle des banques Raiffeisen locales, frais de constitution du dossier de vente, y compris les prises de photos) ainsi que les frais jusqu'à l'acte notarié.</p>
<p>Qu'en est-il de la fiscalité lors de la vente ? De quoi faut-il tenir compte lors d'une vente ?</p>	<p>En partant du principe que vous abordez l'impôt sur les gains immobiliers, il est important de savoir que l'administration fiscale vous enverra la déclaration d'impôt à déclarer un à deux mois après l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.</p> <p>Toutes les données que vous déclarez (prix de vente, prix d'achat à l'époque) ainsi que les montants déductibles (registre foncier, notaire, investissements augmentant la valeur, frais de vente/commercialisation) doivent pouvoir être justifiés par la remise des factures correspondantes.</p>
<p>Si je reçois un appartement en pré-héritage et que je le loue, ai-je des obligations envers les autres héritiers sur les revenus locatifs ? Cela entre-t-il dans le cadre de la compensation de la plus-value ?</p>	<p>Si cette obligation n'est pas expressément stipulée dans le contrat, vous pouvez retenir les revenus locatifs. La question est de savoir comment la compensation des frères et sœurs, par exemple, a été réglée. Les frères et sœurs ont-ils été compensés en même temps (avec une avance sur héritage LG) ou cette compensation a-t-elle lieu au décès des parents ? Principe : sauf disposition contraire des parents, tous les enfants sont traités de la même manière.</p>
<p>Je veux remettre (léguer) à ma fille la maison de mes parents, que je reçois à la place de l'argent selon le contrat de partage successoral, 1:1 (au même prix). Les frères de ma fille</p>	<p>La répartition des coûts en cas de droits de mutation est réglée au niveau cantonal dans le code fiscal. Les parties contractantes peuvent toutefois convenir d'une autre répartition des coûts.</p>

<p>sont d'accord. La banque finance l'acquisition de la maison de ma fille pour son propre usage. La fille doit acheter la maison pour qu'à mon décès, tous mes enfants puissent profiter de ma masse successorale financière de manière égale et qu'aucune répartition matérielle ne soit nécessaire. Au registre foncier, comme c'est en rapport avec le contrat de partage successoral, je peux faire moi-même l'inscription au registre foncier avec une réquisition : "Transfert de propriété / partage successoral". J'ai également pu convenir avec la collaboratrice du registre foncier que l'inscription au nom de ma fille serait effectuée le même jour, en l'espace de quelques heures. Je devrais être exonéré de l'impôt sur les successions, je paierai les droits de mutation et l'impôt sur la fortune. Est-ce correct ?</p>	<p>Si vous vendez le bien immobilier à un tarif familial équitable à votre fille, aucun droit de succession n'est dû. Le vendeur supporte l'impôt courant sur la fortune sur le produit de la vente. Le bien immobilier est désormais imposé par la fille (impôts courants sur la fortune et impôts courants sur le revenu).</p>
<p>En cas de vente à la valeur vénale : est-on dispensé de l'obligation de compensation ?</p>	<p>Oui, car il n'y a pas de don gratuit.</p>
<p>En cas de vente, les ressources du fonds de rénovation jouent-elles également un rôle ?</p>	<p>Le montant qui a été accumulé dans le fonds de rénovation pour votre unité de propriété par étage est transféré à l'acheteur. Il est inhabituel d'ajouter ce montant au prix d'achat convenu, car les apports dans le fonds de rénovation couvrent également des coûts prévus pour des imprévus (p. ex. remplacement à court terme et non planifié du chauffage).</p>

2. Vente

<p>De combien (%) le tarif familial peut-il être inférieur ? Y a-t-il éventuellement une pierre d'achoppement ?</p>	<p>Le tarif dit "familial" se situe dans une fourchette de 10 à 15%. Il faut tenir compte du fait que si des prestations complémentaires sont nécessaires à une date ultérieure, elles peuvent être réduites ou supprimées si le bien immobilier a été transmis aux descendants à un prix trop bas.</p>
<p>Deux enfants et deux biens immobiliers, mais ceux-ci sont très différents ... en valeur et l'un des biens immobiliers a une valeur d'amateur significative. Faut-il partager sur la base de la valeur de marché avec compensation ?</p>	<p>La compensation de la plus-value par le biais d'un paiement compensatoire à l'un des enfants est un scénario possible. Il est recommandé de consigner cette compensation par écrit.</p>
<p>Pouvons-nous vendre à nos enfants au prix d'achat ?</p>	<p>La vente au prix d'achat du bien immobilier à l'époque est possible mais n'est que partiellement recommandée. Mais surtout, cela dépend de la date d'acquisition du bien immobilier. Si c'était le cas il y a 20 ans par exemple, la différence par rapport à la valeur de marché présumée actuelle est nettement plus élevée que si vous aviez acquis le bien immobilier il y a cinq ans.</p>

	Compte tenu de la forte hausse des prix, il s'agit souvent d'une donation/d'une avance sur héritage partielle. La situation doit toutefois être examinée en détail. Il faut tenir compte du fait que si des prestations complémentaires sont nécessaires à une date ultérieure, elles peuvent être réduites ou supprimées si vous avez transmis le bien immobilier à vos enfants à un prix trop avantageux.	
<p>Notre maison sera probablement vendue un jour à des tiers....</p> <p>situation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 enfants - Un fils est handicapé CP et vit dans une institution. Il perçoit l'AI / les PC / l'API <p>Qu'en est-il de la vente de la maison / du décès des parents ?</p> <p>à prendre en compte dans ce contexte ?</p>	<p>Si le bien immobilier est vendu à des tiers, vous serez bien avisé de discuter et de convenir du partage de la succession suffisamment tôt avec tous les enfants.</p> <p>Profitez du délai d'anticipation pour mener précisément ces discussions avec vos enfants. Sauf accord contraire, l'héritage est convenu à parts égales entre tous les enfants.</p>	

3. Transmission, usufruit, droit d'habitation

Question	Réponse
Existe-t-il une possibilité de supprimer l'usufruit d'un contrat de donation ?	Pour apporter une modification au contrat de transfert d'immeuble, les parties contractantes doivent donner leur accord. Il est également possible que la personne ayant l'usufruit renonce de son propre chef à ce droit.
Nous n'avons pas d'enfants. Que se passe-t-il si nous souhaitons transmettre/vendre notre maison à des nièces/neveux ou à des enfants de parrains ?	Une vente est possible - de la même manière qu'à des tiers. En cas de donation entre vifs ou d'héritage à la mort, il faut savoir que de nombreux cantons prélèvent des impôts sur les neveux/nièces ou les enfants de parrains (selon le degré de parenté). Il faut également déclarer et régler l'impôt sur les gains immobiliers qui est alors dû.
Les enfants doivent-ils être majeurs pour la cession d'un logement ?	Pas nécessairement. Toutefois, l'enfant ne tire pas que des avantages de la transmission de la LG. Il y a aussi des charges et des obligations. Il faut s'assurer que l'enfant bénéficie de l'assistance personnelle et financière nécessaire à cet égard. Ce transfert devrait être soigneusement clarifié avec un notaire. En outre, il faut veiller à l'équilibre entre les descendants ainsi qu'à la garantie du financement du niveau de vie des parents.
Nous souhaitons offrir la maison familiale à notre fille (enfant unique). Elle travaille à temps partiel et son revenu ne suffit pas à couvrir l'hypothèque. Le revenu du mari est-il pris en compte par la banque, même si la maison n'appartient qu'à notre fille ?	En principe, il est possible d'inclure le mari dans le contrat de crédit en tant que débiteur solidaire. Il partage alors la responsabilité.
Mes parents vont prendre leur retraite à l'étranger. Nous sommes trois enfants, l'un	Pour pouvoir répondre à cette question, il est important de connaître les intérêts et les projets des membres de la famille mentionnés. Ce n'est qu'alors

<p>d'entre nous gardera la maison, qui a une valeur vénale de 1 000 000 de francs. Comment puis-je transférer ce bien de la manière la plus juste et la plus équitable entre les trois parties (les parents, le nouvel acheteur et les deux frères) ? Comme mes parents ont des lacunes financières dans leur prévoyance vieillesse, peuvent-ils recevoir une somme importante en cas d'avancement d'hoirie, par exemple 200'000 francs ? A combien s'élèvent les frais en % du prix de la maison dans le canton de Fribourg : Droit fiscal : Notaire : Registre foncier : Frais de gage : Reconnaissance de dette : Merci beaucoup pour votre travail !</p>	<p>qu'il est possible d'estimer quelles solutions sont envisageables et supportables durablement pour tous. Il est également important que ce transfert (éventuel) de bien immobilier entre vifs soit considéré en même temps que la planification successorale des parents et que le règlement de la succession (p. ex. pacte successoral) crée une sécurité juridique pour toutes les parties. Votre Banque Raiffeisen vous aidera volontiers dans ce processus.</p> <p>Les coûts varient fortement d'un canton à l'autre. D'une part, on se base sur les dépenses effectives pour l'établissement des contrats et l'authentification. D'autre part, la valeur du bien immobilier est prise en compte pour le calcul des frais et des impôts. Votre Banque Raiffeisen locale et le notaire compétent vous donneront des informations contraignantes.</p>
<p>Je souhaite léguer mon bien immobilier à une personne de ma famille, sans exclure cette personne de la communauté héréditaire, comme ce serait le cas avec un legs normal. Elle doit en outre hériter du bien immobilier. Puis-je prévoir dans mon testament un legs anticipé que l'héritière n'aura pas à compenser lors du partage de la succession ? Il n'y a pas de réserve héréditaire et le bien immobilier n'est pas grevé (pas d'hypothèque).</p>	<p>Oui, cette attribution du bien immobilier par le biais d'un legs anticipé est possible, car selon vos indications, il n'y a pas d'héritiers réservataires à prendre en compte. Il est important de préciser dans le testament que la personne bénéficiaire doit assumer seule la dette hypothécaire existant éventuellement sur le bien immobilier au moment du décès, faute de quoi la communauté héréditaire sera solidairement tenue.</p>
<p>En cas de transmission au sein de la famille, il se peut que l'on soit sous pression pour transmettre le bien immobilier à un prix avantageux. Comment puis-je m'assurer qu'une partie du bénéfice sera remboursée en cas de revente ultérieure à un prix de marché (élevé) ? Existe-t-il une possibilité légale de réclamer une partie après coup en cas de bénéfice élevé ?</p>	<p>Les options suivantes peuvent être convenues dans le contrat de cession : 1. Droit de participation aux bénéfices. En cas de vente dans les prochains (par ex. 25 ans), l'acquéreur doit partager le bénéfice net au prorata avec les frères et sœurs (ex. 3 enfants) : 1 fille reprend le bien immobilier de ses parents et le vend après 10 ans avec un bénéfice de 300'000 CHF. Le bénéfice est réparti entre les frères et sœurs (CHF 100'000.-- chacun).</p> <p>2. droit de préemption : en cas de vente du bien immobilier dans un délai de ** ans, les frères et sœurs bénéficient d'un droit de préemption aux mêmes conditions préférentielles. Nous recommandons de régler ces options par contrat dans le contrat d'achat/de cession notarié.</p>
<p>Je souhaite vendre la maison de mes parents, notre mère est dans une maison de retraite, quelle est notre part dans la maison ?</p>	<p>Tant que les parents sont encore en vie, le produit de la vente appartient intégralement aux parents. Suite à la vente, les parents peuvent décider s'ils souhaitent ou non faire des donations entre vifs aux enfants. Attention : en cas d'examen d'éventuelles prestations complémentaires, la renonciation volontaire à la fortune (donations/avances sur héritage) est prise en compte comme fortune fictive.</p>
<p>Je souhaite reprendre la maison de mes parents. Comment la loi s'applique-t-elle s'ils souhaitent me transmettre la maison à un</p>	<p>Avec la réforme des prestations complémentaires (PC) au 01.01.2021, une plus grande responsabilité personnelle en matière de prestations complémentaires est à</p>

<p>prix avantageux, en ce qui concerne les prestations complémentaires, les frais de soins, etc. Comment puis-je me protéger à cet égard, afin de ne pas devoir passer à la caisse dans le pire des cas ?</p>	<p>prendre en compte, que ce soit par exemple en raison des seuils d'entrée absolus en matière de fortune pour pouvoir demander l'examen des prestations complémentaires ou également en raison de la réduction des franchises sur la fortune. Du point de vue du droit des prestations complémentaires, toutes les donations entre vifs, les avancements d'hoirie ou une consommation excessive de la fortune constituent une renonciation volontaire à la fortune. L'autorité tient compte de ces renonciations pour déterminer si une personne a droit à des prestations complémentaires. Les donations et les avancements d'hoirie sont attribués par hypothèse à la fortune volatile. Vous pouvez être tenu(e) d'entretenir vos parents dans le cadre de l'obligation d'assistance des parents (art. 328 al. 1 CC) si vous vivez dans une situation financière favorable. La jurisprudence suisse s'oriente sur les montants exonérés suivants dans le cadre de l'obligation d'entretien par la parenté : célibataire : revenu = 120.000 CHF par an exonéré (moins de revenu = pas d'obligation d'entretien par les parents), fortune = 250.000 CHF exonéré. Votre Banque Raiffeisen vous soutient dans ce processus et dans les choix importants en matière de finances.</p>
<p>Comment trouver un expert qui connaisse bien les questions transfrontalières (Allemagne) ? Propriété en CH, famille frère, nièce et neveu en Allemagne.</p>	<p>Le mieux est de contacter un bureau de notaire/cabinet d'avocats suisse situé dans la région frontalière avec l'Allemagne. Ces cabinets s'occupent régulièrement de situations transfrontalières.</p>
<p>Quelles sont les conséquences si le bien immobilier n'est pas acheté, mais que la dette existante qui pèse sur le bien immobilier est reprise à hauteur de la valeur du marché ?</p>	<p>Si la dette qui pèse sur le bien immobilier atteint effectivement le montant de la valeur réelle du marché, il faut alors s'interroger sur le montant du crédit accordé. Le montant maximal de la garantie est de 80% pour les biens immobiliers ordinaires. Si le bien immobilier a effectivement perdu autant de valeur, la valeur serait alors de 0. Si la valeur de marché du LG est supérieure à la dette hypothécaire et que seule la dette est reprise en contrepartie, il s'agit d'une donation/d'une avance sur héritage. Il faut alors se renseigner auprès de l'administration fiscale pour savoir si l'impôt sur les gains immobiliers est dû ou différé.</p>
<p>Comment le droit d'habitation se calcule-t-il dans le canton d'Argovie ?</p>	<p>La question qui se pose ici est de savoir pour quelle opération le droit d'habitation doit être calculé. Si celui-ci doit être calculé pour le transfert de LG, nous recommandons de faire calculer la valeur capitalisée du droit d'habitation (ou du droit d'usufruit - selon ce qui convient le mieux dans la situation) par l'autorité fiscale locale. Raison : la valeur pourrait être pertinente pour le calcul des impôts sur les gains immobiliers.</p>

<p>Si je vends le bien immobilier et que je transmets de l'argent à mes enfants, à quel moment les droits de donation ou de succession sont-ils dus ? Où se situent les limites d'exonération/contributions par an ?</p>	<p>Les impôts sur les donations/successions sont régis par les lois cantonales. Les héritages, les donations, les avances d'hoirie, à ses propres enfants, sont exonérés d'impôt dans tous les cantons. Exceptions à cette règle : Appenzell i.R. ; Vaud, Neuchâtel.</p>
<p>Une donation présente-t-elle des avantages fiscaux par rapport à une avance d'hoirie ?</p>	<p>En soi, il n'en résulte aucun avantage ou inconvénient fiscal. Dans la plupart des cantons, le degré de parenté (indépendamment de la qualification de donation ou d'avance d'hoirie) est important pour déterminer le montant des impôts sur les donations ou les successions. Dans la plupart des cantons, le conjoint et les enfants sont exonérés d'impôts.</p>
<p>Qu'advient-il de la propriété si l'épouse apporte le capital propre et qu'ensuite le divorce est prononcé. L'épouse doit-elle payer le mari, même s'il n'a pas contribué ?</p>	<p>La réponse dépend du régime matrimonial des époux (participation aux acquêts ; séparation de biens ; communauté de biens). Dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial en cas de divorce, on détermine qui a apporté quelles finances pour l'acquisition, l'entretien, les intérêts et le remboursement de l'hypothèque. Lors de la dissolution du régime matrimonial par le divorce, chaque époux reprend ses biens qui se trouvent en possession de l'autre. Si un bien est en copropriété et que l'un des époux justifie d'un intérêt prépondérant, il peut demander que ce bien lui soit attribué indivisément contre indemnisation de l'autre époux (par exemple, le conjoint vit dans la maison avec les enfants). En outre, les époux règlent leurs dettes réciproques. Nous vous recommandons de faire appel à un spécialiste (médiateur ou avocat).</p>
<p>Nous avons trois enfants et aucun d'entre eux ne peut/veut actuellement reprendre la maison familiale. De plus, nous souhaitons à nos proches de 70 ans. Nous souhaitons que nos parents puissent vivre le plus longtemps possible dans leur propre maison. Néanmoins, nous sommes tous d'accord sur le fait que nous souhaitons conserver la maison après le déménagement de nos parents dans une maison de retraite médicalisée ou après le décès de nos parents, et éventuellement continuer à la louer. Dans ce cas, vaut-il la peine d'anticiper la succession ? Une transmission au moyen d'une avance d'hoirie et de l'établissement d'un droit d'usufruit ? Et si oui, quels sont les avantages/inconvénients d'une transmission anticipée versus une transmission à une date ultérieure (lorsque les parents sont effectivement en maison de retraite ou que l'un des parents est décédé) ?</p>	<p>Pour pouvoir répondre à cette question, il est important de connaître les intérêts et les projets des membres de la famille mentionnés. Ce n'est qu'alors qu'il est possible d'estimer quelles solutions sont envisageables et supportables durablement pour tous. Il est également important que ce transfert (éventuel) de bien immobilier entre vifs soit considéré en même temps que la planification successorale des parents et que le règlement de la succession (p. ex. pacte successoral) crée une sécurité juridique pour toutes les parties. Votre Banque Raiffeisen vous aidera volontiers dans ce processus.</p>
<p>En cas d'amortissement indirect, les polices mises en gage sont-elles libérées après le transfert de la maison aux enfants ?</p>	<p>Les formalités de transfert des polices doivent être clarifiées avec le créancier des polices (banque ou assurance).</p>

<p>Le père est à la retraite, la mère est encore en activité. Doit-elle attendre d'être à la retraite, même anticipée, avant de transmettre ses biens ? Merci de votre réponse.</p>	<p>La mère peut également céder son bien avant la retraite. Pour une planification sûre, nous recommandons d'établir un plan financier en tenant compte des besoins en liquidités, de l'allocation des actifs et des conséquences fiscales. Votre Banque Raiffeisen se fera un plaisir de vous aider dans ce processus.</p>
<p>Ma mère veut me donner la maison mais y rester. La banque veut fixer un loyer pour des raisons de viabilité. Cela entraînera-t-il une augmentation des revenus ou le loyer n'est-il que fictif ? Un droit d'habitation à titre gratuit serait-il préférable ?</p>	<p>La capacité de financement dépend entre autres de votre revenu/patrimoine personnel, ainsi que de l'octroi à votre mère d'un droit d'habitation ou d'usufruit sur le bien immobilier, limité dans le temps ou à vie. Votre Banque Raiffeisen vous aidera volontiers dans ce processus.</p>
<p>Un bien immobilier, mais deux enfants. Tous deux souhaitent acquérir le bien immobilier, mais seulement dans 10 ans environ. Les enfants n'ont pas le même âge (différence de 5 ans). Nous souhaitons les transférer. Aux deux enfants et que ceux-ci décident plus tard définitivement qui l'aura. La part de l'un devrait être vendue à l'autre. Bonne idée ? Potentiel de litige et risque d'impôt sur les gains en capital ?</p>	<p>Pour pouvoir répondre à cette question, il est important de connaître les intérêts et les projets des membres de la famille mentionnés. Ce n'est qu'alors qu'il est possible d'estimer quelles solutions sont envisageables et supportables durablement pour tous. Il est également important que ce transfert (éventuel) de bien immobilier entre vifs soit considéré en même temps que la planification successorale des parents et que le règlement de la succession (p. ex. pacte successoral) crée une sécurité juridique pour toutes les parties. Votre Banque Raiffeisen vous aidera volontiers dans ce processus.</p>

4. Hypothèque, financement, capacité financière

Question	Réponse
<p>Une hypothèque peut-elle être transmise au sein de la famille ?</p>	<p>Si les parties contractantes sont d'accord et que la banque l'est également, une hypothèque peut être reprise par l'acheteur. Il en va de même au sein de la famille.</p>
<p>J'ai toutes les hypothèques pour notre bien immobilier chez Raiffeisen. Tout est fixe. En cas de vente, sont-elles résiliables ?</p>	<p>Les hypothèques à taux fixe peuvent être résiliées à une date extraordinaire en cas de vente. Pour cela, la banque facture généralement une indemnité de remboursement anticipé.</p> <p>Si vos hypothèques présentent des conditions avantageuses, il vaut la peine de vérifier si elles sont reprises par l'acheteur.</p> <p>Dans tous les cas, discutez de la résiliation de l'hypothèque à temps - c'est-à-dire avant la vente - avec la personne compétente de votre Banque Raiffeisen.</p>
<p>Qu'en est-il de la capacité financière, qui n'est généralement pas assurée lorsqu'il y a encore des hypothèques ?</p>	<p>La question ne semble pas très claire. Si vous achetez un bien immobilier avec une hypothèque encore existante, il vaut la peine de vérifier si les conditions convenues sont compétitives et donc intéressantes par rapport aux hypothèques proposées aujourd'hui.</p>

	Nous vous recommandons donc de discuter de cette variante avec la personne responsable de votre banque.
Existe-t-il un montant minimum pour une donation et une avance sur héritage ?	Les cadeaux occasionnels ne sont pas pris en compte. Il en va de même pour les frais d'éducation et de formation, pour autant qu'ils ne dépassent pas les limites de l'usage. Dans des conditions ordinaires, on parle de dons occasionnels de quelques centaines de francs au maximum (par exemple, le paiement de vacances d'un montant de 500 francs serait autorisé). Si la famille vit dans des conditions confortables, ces valeurs sont plus élevées pour les cadeaux occasionnels.
Malgré un contrat de renonciation à la succession, la mère âgée de 70 ans peut-elle malgré tout décider avant son décès de transmettre les biens immobiliers à 2 enfants ? (Le père est décédé)	Si seuls les enfants sont les futurs héritiers (les enfants sont les seules autres parties contractantes du pacte successoral), il est tout à fait possible d'aborder le transfert de la communauté de vie avec les enfants de manière anticipée (sans problème si des avancements d'hoirie justes et égaux sont effectués conformément aux dispositions du pacte successoral).
Pourrais-je également vendre le bien immobilier à l'enfant à un prix très bas ? Il s'agit donc d'une vente et non d'une donation. Vente = pas de prise en compte dans le calcul de la prestation complémentaire ?	Comme nous l'avons vu, il n'y a vente exclusive au sein de la famille que si la valeur vénale est inférieure de 15% au maximum. Si la contre-valeur est encore inférieure, il s'agit d'une donation/d'une avance sur héritage.
Immeuble collectif de 3 appartements pour transmission en famille (2 enfants) et objectif de rester vivre dans l'un des appartements. Quelle est la meilleure forme ? Propriété par étage (1 par enfant et 1 à conserver) ou donation de l'ensemble de l'immeuble avec usufruit (ou éventuellement droit d'habitation) ?	Dans votre cas, la création d'une propriété par étages semble être la variante la plus judicieuse. La situation de propriété est la suivante : un appartement par enfant et votre propre appartement. Cela permet également de tenir compte de manière équitable de la prise en charge et de la répartition des coûts (frais d'exploitation/d'entretien et frais administratifs).
En cas de transmission dans la famille. Mais rester dans le bien immobilier de son vivant. A combien s'élèvent les charges pour les enfants ?	Le type d'utilisation convenu entre vifs - droit d'habitation ou usufruit - fait ici la différence. Vérifiez laquelle des deux variantes entre en ligne de compte pour vous. Dans le cas du règlement classique de l'usufruit (les enfants ne sont que des "nuspropriétaires"), les enfants n'ont pas de charges - dans le cadre de l'usage habituel des parents. Attention : en cas de choses substantielles, par exemple la rénovation du chauffage ou du toit, les enfants sont également tenus de payer. Les parents et les enfants peuvent toutefois régler différemment la prise en charge des coûts.
Dans 5 à 10 ans, la maison sera transférée à l'enfant. L'hypothèque arrive à échéance et nous souhaitons en conclure une nouvelle, de préférence pour 10 ans car, selon la date du transfert, il est possible que nous restions	Avec la nouvelle réduction du taux directeur de la Banque nationale suisse à 1,0 point de pourcentage, les hypothèques vont probablement baisser légèrement à court terme.

<p>aussi longtemps dans la propriété. Souscrire pour 10 ans ? Quelles sont les principales pierres d'achoppement ?</p>	<p>Que vous souscriviez une hypothèque sur 10 ans ou plutôt sur une courte durée (par exemple cinq ans) dépend également du degré de sécurité qui vous importe personnellement. Les conditions convenues pour les dix prochaines années vous conviennent-elles et êtes-vous en mesure de les gérer ou de faire face aux intérêts dus si les taux d'intérêt ont de nouveau augmenté après l'expiration de l'hypothèque de cinq ans ?</p> <p>Nous vous recommandons donc de discuter de ces variantes avec la personne responsable de votre banque.</p>
<p>Si un pacte successoral a été conclu et que le législateur prévoit ultérieurement de nouvelles dispositions, les dispositions contractuelles ne sont-elles plus valables ? (exemple de la réserve héréditaire)</p>	<p>Mais le pacte successoral est en principe toujours valable. Il convient toutefois de vérifier si le pacte successoral existant permet d'utiliser de manière optimale les nouvelles marges de manœuvre (conformément aux besoins des clients) ou si les objectifs souhaités sont toujours atteints. Il vaut donc la peine de faire examiner le contrat existant par un expert.</p> <p>Pour en savoir plus sur ce sujet, cliquez ici.</p>
<p>Nous sommes propriétaires d'un immeuble de 3 appartements. Quelle est la forme la plus appropriée pour une transmission (partielle) en famille aux deux enfants avec l'objectif de continuer à vivre dans l'un des appartements ? Une STWE (p. ex. 1 appartement pour chacun des 2 enfants et 1 appartement à conserver) est-elle une option ou une donation totale avec droit d'usufruit ou d'habitation ?</p>	<p>Dans votre cas, la création d'une propriété par étages semble être la variante la plus judicieuse. La situation de propriété est la suivante : un appartement par enfant et votre propre appartement.</p> <p>Cela permet également de tenir compte de manière équitable de la prise en charge et de la répartition des coûts (frais d'exploitation/d'entretien et frais administratifs).</p>
<p>Comment fonctionne la transmission/vente aux descendants via la plate-forme Viager ? Veuillez expliquer quelques exemples de ces plates-formes.</p>	<p>La plateforme que vous mentionnez n'est pas liée à notre offre. Nous vous recommandons de contacter le fournisseur et de lui demander des exemples de vente à vos propres descendants.</p>
<p>Est-il judicieux d'avoir le bien immobilier dans une Immo SA afin de pouvoir le transmettre ?</p>	<p>Dans la mesure où les propres enfants sont également inscrits en tant qu'associés de la société anonyme, il s'agit d'une variante qui mérite d'être examinée.</p> <p>Une SA immobilière est surtout utile si vous possédez plusieurs biens immobiliers.</p>
<p>Question, ma belle-mère a 2 enfants et 2 maisons. Ma femme (sa fille) et moi aimerions reprendre la maison qui est habitée par nous (2 adultes et 1 enfant) et mon beau-frère (avec sa femme et 1 enfant). La deuxième maison est occupée par ma belle-mère. La maison qu'occupe ma belle-mère n'est pas endettée, celle que nous souhaitons acquérir a une hypothèque de 150TCHF. La maison que nous occupons vaut également</p>	<p>Mamie 2 enfants, 2 maisons Steffi et moi reprenons la maison</p> <p>1 maison habitée par la mamie (k/Hypo) 1 maison Enfants avec famille (Hypo)</p> <p>Dans le cas que vous décrivez, il vaut la peine d'examiner si un usufruit ou un droit d'habitation est approprié. Les deux variantes permettent à votre belle-</p>

<p>environ 150'000 CHF de plus. Le beau-frère aimerait reprendre plus tard la maison qu'occupe la belle-mère. Les deux enfants sont d'accord. La belle-mère aimerait vivre dans cette maison jusqu'à son décès. Comment procéder ?</p>	<p>mère de rester dans la maison aussi longtemps qu'elle le peut.</p> <p>Cela suppose que votre beau-frère acquiert le bien immobilier et qu'un droit d'habitation ou d'usufruit à vie soit accordé à votre belle-mère.</p>
<p>J'aimerais construire une maison intergénérationnelle pour moi et mes enfants sur ma propriété habitée par moi-même avec une ancienne maison familiale dans un quartier de la ville de Zurich.</p> <p>Les 3 lots seraient d'une part moi avec ma compagne et notre fils commun en âge d'avoir des enfants, d'autre part un fils adulte avec un bon revenu mais encore peu de fonds propres et enfin une fille mariée avec un bon revenu familial et quelques fonds propres.</p> <p>Je peux m'imaginer des héritages anticipés sous la forme d'une part de terrain pour les enfants.</p> <p>De quoi faut-il tenir compte dans ce cas ? Et comment le financement pourrait-il être assuré dans cette constellation ?</p> <p>Hypothèses : la maison est en vente : Valeur du terrain : env. 2 - 2,5 millions. Coût de la construction avec réserve : env. 3 millions.</p>	<p>Ce sont des questions passionnantes. Les experts en successions de Raiffeisen vous aideront volontiers dans votre situation spécifique. Le mieux est de contacter votre conseiller à la clientèle Raiffeisen et de convenir d'un entretien avec un spécialiste.</p> <p>Lors de ce premier entretien, nous nous faisons un plaisir de connaître les besoins des différentes parties et de dresser un inventaire des possibilités. Nous nous ferons ensuite un plaisir de vous accompagner pas à pas dans la recherche d'une solution.</p> <p>Nous nous réjouissons de votre prise de contact !</p>

5. Prestations de remplacement

Question	Réponse
<p>En cas de demande ultérieure de PC : à partir de quand une donation antérieure est-elle considérée comme importante ?</p> <p>En d'autres termes, combien peut-on donner aujourd'hui sans que cela ne soit pris en compte lors de la demande de PC ?</p>	<p>Selon le droit actuel, une personne peut donner au maximum 10'000 CHF par an afin d'échapper à une imputation ultérieure (PC). Attention : il n'y a pas de prescription, c'est-à-dire que même les donations effectuées il y a 10 ans ou plus sont prises en compte.</p>
<p>Mes parents possèdent une maison individuelle. Est-il nécessaire que mes parents nous cèdent la maison familiale à nous, les enfants, en temps voulu, afin que la maison familiale reste en sécurité dans la famille et que l'État ne puisse pas se servir de la maison familiale ? Pendant combien de temps l'État peut-il se saisir d'un bien immobilier ?</p>	<p>Nous avons traité ces thèmes sur notre site web (y compris une fiche d'information à ce sujet). Vous trouverez les contenus sur cette page.</p>
<p>Pendant combien de temps l'État peut-il accéder à mon logement si je le transmets à mes enfants, mais que j'ai besoin de soins dans une maison de retraite par exemple et</p>	<p>Il n'y a pas de prescription, ce qui signifie que même les donations effectuées il y a 10 ans ou plus sont prises en compte. Selon le droit actuel, une personne peut donner au maximum 10'000 CHF par an pour échapper à une imputation ultérieure (PC).</p>

<p>que mes ressources ne suffisent plus à couvrir les frais ?</p>	
<p>Hypothèse : après le décès du père, l'appartement est prélégué par la mère aux enfants avec un droit d'habitation à vie. Après 5 ans, la mère doit aller en maison de retraite. L'appartement peut-il alors être loué par les enfants ? Si oui, à quoi faut-il faire attention ?</p>	<p>Si une personne ne fait plus usage d'un droit d'habitation ou y renonce entièrement, sa valeur annuelle doit être prise en compte comme revenu de la fortune immobilière. Les cas où l'exercice du droit d'habitation n'est plus possible pour des raisons de santé font exception.</p>
<p>Pendant combien de temps l'État peut-il se retourner contre mes enfants (après la vente à un tiers) si ma femme et moi sommes dans une maison de retraite/maison médicalisée et que le jour X nous n'avons plus assez de fonds propres pour payer les frais de la maison ?</p>	<p>A mon avis, la question doit être comprise dans le sens où les enfants reçoivent le bien immobilier à titre gratuit et l'ont déjà vendu à une tierce personne. Si les donateurs devaient avoir besoin d'un soutien financier à une date ultérieure, les prestations complémentaires (PC) seraient alors examinées en premier lieu. En raison de la transmission gratuite de la LG, il est possible qu'aucune PC ne soit accordée. Dans ce cas, l'aide sociale examine le soutien de la parenté. Si les enfants vivent dans de bonnes conditions (en tenant compte du produit de la vente des LG) et que l'on peut raisonnablement exiger d'eux qu'ils soient soutenus, ils sont tenus d'apporter leur aide. En ce qui concerne les conditions applicables, la plupart des cantons s'en tiennent aux directives de la CSIAS.</p>
<p>Pendant combien de temps l'obligation d'assistance des parents s'applique-t-elle ? (après donation aux enfants)</p>	<p>Il n'y a pas de prescription, ce qui signifie que même les donations effectuées il y a 10 ans ou plus sont prises en compte. Selon le droit actuel, une personne peut donner au maximum 10'000 CHF par an pour échapper à une imputation ultérieure (PC).</p>
<p>Si nous versons chaque année 10 000 CHF à nos enfants, cela pose des problèmes pour l'obtention de PC. Nous, les parents, travaillons encore tous les deux.</p>	<p>CHF 10'000 par an ne sont pas pris en compte. Attention : pas 10'000 CHF par enfant, mais 10'000 CHF au total.</p>
<p>En ce qui concerne les prestations complémentaires et l'obligation d'entretien des enfants, vous avez parlé d'une limite de revenu de 180'000. S'agit-il du revenu imposable ou du salaire cumulé ?</p>	<p>En ce qui concerne l'obligation d'entretien des parents, nous avons notamment parlé des seuils pour les enfants mariés soumis à l'obligation d'entretien. Pour les descendants mariés, le seuil d'exonération du revenu est fixé à 180 000 CHF (revenu imposable) et celui de la fortune à 500 000 CHF (fortune imposable). Si le couple a des enfants, ces valeurs sont encore augmentées par enfant. Vous trouverez d'autres notices ici.</p>