



RAIFFEISEN

Transmettre ou vendre sa maison

Événement en ligne

26 septembre 2024

Bienvenue! Vos hôtes durant cet événement:



Christian Rehefeldt

Coresponsable du Centre spécialisé
Conseil en matière successorale
Raiffeisen Suisse



Florian Felber

Responsable de la région de
marché Suisse centrale
Raiffeisen Agents immobiliers



Annina Campell

Animatrice

Vous avez des questions?

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

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

Pourquoi participez-vous à l'événement?



- Je souhaite transmettre ma maison à ma famille.
- Je souhaite vendre ma maison à un tiers.

Barbara et Thomas Müller vivent depuis 25 ans dans leur maison.

Au fil du temps, la maison est devenue trop grande. Ils envisagent donc une vente ou une transmission au sein de la famille.



La décision est imminente: faut-il laisser la maison à la famille ou la vendre à des tiers?

Simon et Katarina Müller

Simon est le fils de Barbara et de Thomas. Avec sa femme Katarina, il est à la recherche d'une maison pour sa famille.

Barbara et Thomas Müller

Barbara et Thomas sont propriétaires de la maison individuelle. Simon est leur fils et Nina, leur fille.



Afin de créer une **base solide** pour **décider** si la maison doit être **vendue** ou **transmise au sein de la famille**, les différentes **possibilités** sont d'abord comparées et **les incertitudes** levées.

Incertitudes qui préoccupent Thomas et Barbara

1. Quelles possibilités avons-nous de **transmettre** notre bien immobilier **de notre vivant**?
2. A quel **prix** cédon-nous notre bien immobilier?
3. **Comment** et **quand** devons-nous parler de la transmission avec nos **enfants sans créer de conflits**?
4. Quelles sont les **conséquences** de la vente sur d'éventuelles **prestations complémentaires**?
5. Quel est le **délai préalable** nécessaire à la vente d'un bien immobilier?
6. De quel montant du bien immobilier avons-nous besoin pour maintenir notre **niveau de vie** jusqu'à un âge avancé (planification financière)?
7. Quels sont les **coûts supplémentaires**, tels que **l'impôt sur les gains immobiliers** et **les autres conséquences fiscales** qui nous attendent?





Incertitudes qui préoccupent Simon et Katarina

1. Comment pourrions-nous **financer** le bien immobilier?
2. Quels sont les **coûts supplémentaires**, tels que les frais de notaire, les frais de registre foncier, l'impôt sur les gains immobiliers et les autres conséquences fiscales qui nous attendent?
3. Que fera **ma sœur Nina** dans tout cela? (compensation, participation aux bénéfices)
4. Quel pourrait être l'impact de la reprise sur une éventuelle **obligation d'assistance**?

Les possibilités suivantes s'offrent à la famille Müller.

**Vente à la
valeur vénale**

Donation

- Donation mixte
- Donation complète

**Avance
d'hoirie**

- Avance d'hoirie mixte
- Avance d'hoirie complète

Les possibilités suivantes s'offrent à la famille Müller.

**Vente à la
valeur vénale**

Donation

- Donation mixte
- Donation complète

**Avance
d'hoirie**

- Avance d'hoirie mixte
- Avance d'hoirie complète

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

La valeur vénale ou valeur du marché indique combien vaut objectivement un bien immobilier.

≠ valeur officielle / fiscale

Notre conseil:

- Effectuer au préalable une **estimation neutre de la valeur vénale** du bien.
- Tenir compte des **conséquences fiscales** pour l'impôt sur les gains immobiliers.





Estimation immobilière

- Une estimation immobilière permet de savoir à **quel prix le bien immobilier peut être vendu sur le marché**. Il est également important que la **valeur soit soutenue par la banque**, car les hypothèques sont octroyées selon le **principe de la valeur la plus basse**.
- Lors de la **fixation de la valeur du marché**, il faut aussi tenir compte **de l'emplacement, de la superficie, de l'état et du standard de construction**. De même, **les servitudes ayant une incidence sur la valeur** (par ex. droit de superficie), sont prises en compte.



Vente immobilière

La vente en soi, au sein de la famille, ne diffère pas de la vente à un tiers.

Le délai préalable dépend des circonstances.

Là aussi, le principe est le suivant:

1. Le financement doit pouvoir être assuré et le paiement du prix d'achat garanti.
2. Le contrat de vente doit être authentifié et certifié par le notaire / l'Office du registre foncier.
3. La transmission du terrain doit être confirmée par l'Office du registre foncier.

Les possibilités suivantes s'offrent à la famille Müller.

**Vente à la
valeur vénale**

Donation

- Donation mixte
- Donation complète

**Avance
d'hoirie**

- Avance d'hoirie mixte
- Avance d'hoirie complète

Les possibilités suivantes s'offrent à la famille Müller.

**Vente à la
valeur vénale**

Donation

- Donation mixte
- Donation complète

**Avance
d'hoirie**

- Avance d'hoirie mixte
- Avance d'hoirie complète

Qu'est-ce qu'une avance d'hoirie «mixte» (bien immobilier)

Barbara et Thomas transmettent leur maison à leur fils Simon.

Valeur vénale (Tarif réservé aux membres de la famille)	CHF 1'150'000
Reprise de l'hypothèque existante par le fils	CHF 400'000
Augmentation de l'hypothèque (versement aux parents)	CHF 400'000
Total des contreparties payantes	CHF 800'000
Avance d'hoirie à Simon (fils)	CHF 350'000
Total des contreparties gratuites	CHF 350'000



Compensation à la sœur Nina: CHF 350'000

A noter: **compensation de la plus-value; droit de préemption; droit de participation aux bénéfices**

Digression



12 ans plus tard, Barbara est décédée et Thomas a besoin de soins coûteux en raison d'une maladie. Il ne peut plus les couvrir avec sa rente.

Thomas Müller ne perçoit pas de prestations complémentaires.

CHF 700'000 d'avance d'hoirie il y a 12 ans (2x CHF 350'000)

- CHF100'000 de réduction du montant de l'avance d'hoirie (10 x CHF 10'000 par an)

CHF 600'000 de patrimoine de renonciation, imputable aujourd'hui



Le patrimoine total doit être **inférieur à CHF 100'000** (seuil d'entrée). Au **patrimoine** effectivement **disponible s'ajoute partiellement le patrimoine de renonciation.**

Impôt sur les gains immobiliers

1. Pourquoi existe-t-il un impôt sur les gains immobiliers?
2. Comment cet impôt est-il en principe calculé?
3. De quoi dépend-il?
4. Différences d'un canton à l'autre
5. Cas spécifiques: acquisition de remplacement et report de l'impôt sur les gains immobiliers





Eviter les conflits au sein de la famille

1. Informer tous les enfants de manière transparente et simultanée sur les processus en cours et sur les règles établies.
2. Inscrire les donations, avances d'hoirie et dons qui représentent un montant considérable et qui ont lieu de son vivant
3. Règlement des points critiques dans le cadre de la planification successorale (par ex. pacte successoral)

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

Usufruit

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

Droit d'habitation

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

Ce qu'il faut retenir pour aujourd'hui:

Envisagez une éventuelle transmission tôt – idéalement avec toute la famille.

Instaurez une sécurité juridique pour tous grâce à une planification successorale.

Acceptez de l'aide en cas d'incertitudes.

Questions et réponses

Nos spécialistes répondront maintenant à vos questions que vous avez posées dans le tchat.

**N'hésitez pas à
nous faire part de
vos commentaires
sur cet événement!**

Scannez le code QR et donnez-nous
votre avis:



Merci beaucoup!

raiffeisen.ch/habiter

Vous trouverez ici de nombreuses **checklists** et des **modèles** qui vous seront utiles pour la **transmission de votre bien immobilier** au sein de votre famille.

N'hésitez pas à prendre contact avec votre **conseillère** ou votre **conseiller personnel Raiffeisen** pour un **conseil en matière successorale**.

raiffeisen.immo.ch

Vous trouverez ici les **personnes de contact** pour toute question relative à la **vente** d'un **bien immobilier** ou pour une **recommandation concrète de prix de vente**.

**N'hésitez pas à
nous faire part de
vos commentaires
sur cet événement!**

Scannez le code QR et donnez-nous
votre avis:

