

# Patrimoine : vendre ou donner à ses enfants ?

Je possède un bien immobilier dont j'aimerais faire bénéficier mes enfants. Quelle solution est la plus judicieuse? ANNE-MARIE, BLONAY (VD)



FABRICE WELSCH,  
directeur Prévoyance  
& conseils financiers BCV

Transmettre son patrimoine à ses enfants est un réflexe légitime. Quelques questions préalables sont toutefois indispensables, pour choisir la formule la plus appropriée.

Tout d'abord, il faut bien étudier votre propre situation. Le bien dont vous souhaitez vous séparer est-il le seul dont vous disposez? Sur quelles ressources pourrez-vous compter pendant vos vieux jours, en particulier pour vous loger?

Lorsque l'on possède une maison, un chalet, une villa, il peut être tentant de l'offrir pour aider ses enfants. Mais un dessaisissement de son vivant, réalisé sans contre-prestation, est toujours un appauvrissement.

## LES BESOINS RÉELS

Le choix de se dessaisir de sa maison pour diminuer le montant de sa fortune n'est pas compatible avec une prétention à des prestations complémentaires de l'AVS. Cette situation a été anticipée par le législateur qui assimile la fortune dont on s'est dessaisi à de la fortune dont on dispose encore, un amortissement annuel de 10 000 francs étant déduit, avec donc un impact limité.

Par ailleurs, avez-vous eu une discussion préalable avec vos enfants? Êtes-vous certaine qu'ils sont intéressés par le bien que vous souhaitez leur donner? Jouissent-ils d'une situation financière apte à supporter la tenue des charges? Est-ce que l'objet et son emplacement correspondent au style de vie et/

ou revenus de celui qui voudrait s'y installer? Attention à ne pas transmettre un bien pour des raisons sentimentales sans tenir compte des besoins réels de vos enfants.

Enfin, autre démarche indispensable: s'il y a plusieurs héritiers, il faut s'assurer qu'ils s'entendent, et que le choix opéré soit pleinement compris et accepté par tous.

## INTÉRÊT FISCAL D'UNE DONATION

L'intérêt principal de la donation est que l'imposition se fera sur la valeur fiscale du bien, toujours inférieure à la valeur vénale, c'est-à-dire au montant en cas de vente sur le marché immobilier. A noter que les donations de fortune mobilière sont taxées dans le canton de domicile du donateur, alors que celles en fortune immobilière sont imposées dans la commune où se situent les immeubles. A l'impôt cantonal s'ajoute un impôt communal pour le canton de Vaud. Les taux cumulés d'imposition peuvent y atteindre au maximum 7% du 80% de l'estimation fiscale du bien. Notez que cette dernière peut être revue par l'autorité fiscale au moment de la donation et dans ce cas l'impôt sur les donations sera calculé sur base de la nouvelle estimation.

L'autre intérêt, ce sont les exonérations. En effet, tous les cantons exonèrent les donations en ligne descendante à l'exception d'Appenzell RI, Lucerne, Neuchâtel et Vaud. Une franchise existe néanmoins pour ces cantons (voir encadré).

Toute donation inférieure à ces montants, se rapportant à un bien immobilier sis dans le canton, est exonérée d'impôt.

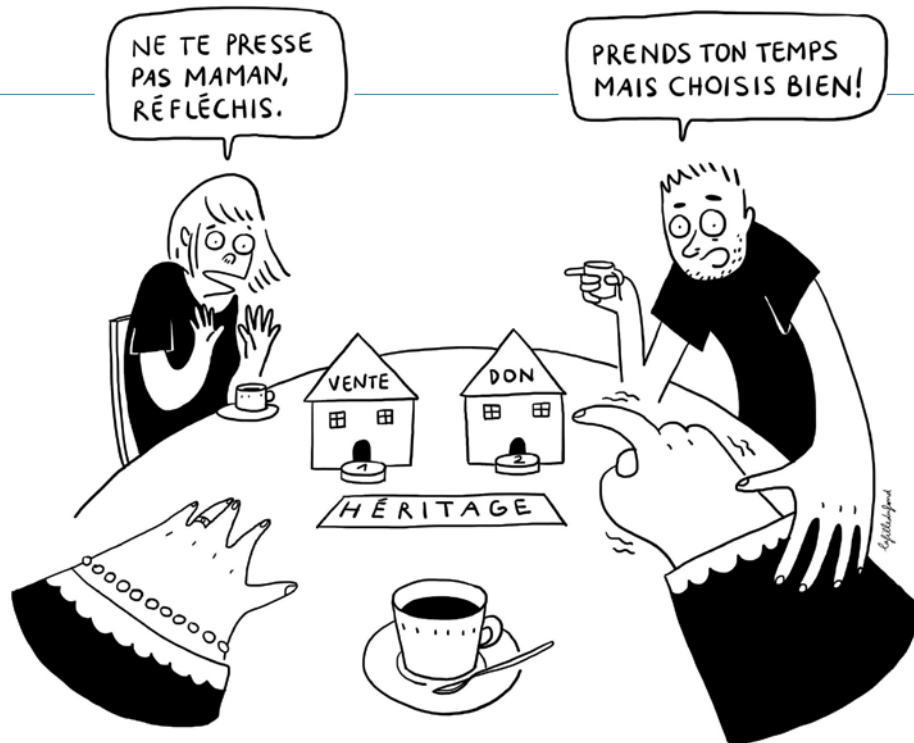
Dans tous les cas, la donation nécessite le consentement de toutes les parties impliquées, puisqu'elle fera obligatoirement l'objet d'un acte authentique devant notaire. Par ailleurs, le transfert du bien sera inscrit au registre foncier et l'information sera ensuite communiquée à l'administration fiscale qui établira, le cas échéant, un décompte d'impôt sur les donations.

Attention, le débiteur de l'impôt est en principe le donataire (celui qui reçoit la donation), mais dans certains cas, notamment dans les cantons de Fribourg, Neuchâtel, Vaud et Valais, le donateur est considéré comme solidairement responsable avec le donataire du paiement de l'impôt. Dans les cantons de Genève et du Jura, le donateur est subsidiairement responsable avec le donataire.

## ANTICIPER LA SUCCESSION

Faire don d'une maison a également des impacts sur le plan successoral. En effet, la donation est considérée comme une avance sur votre héritage, ou avance d'hoirie. Cela signifie qu'au moment de votre succession le bénéficiaire, lorsqu'il s'agit d'un des-

**50 000 fr.,  
le montant  
exonéré d'impôts  
dans le canton  
de Vaud.**



pendant, serait tenu de rapporter cette donation - le bien en lui-même ou une somme équivalente. Dès lors, il faut veiller à garantir l'égalité des droits de tous vos enfants ou héritiers.

Mais vous pouvez aussi prévoir que la ou les personnes en faveur desquelles vous avez réalisé la donation n'aient pas à la rapporter à l'ouverture de la succession. Dans ce cas, il faudra inclure expressément cette dispense de rapport dans l'acte de donation.

Enfin, vous pouvez prévoir, dans l'acte de donation, un droit de retour. Cette clause vous permet de redevenir propriétaire du bien au cas où le donataire décéderait avant vous, évitant que l'objet revienne à ses héritiers.

Toutes ces dispositions rendent la donation intéressante pour anticiper et contrôler votre héritage. Cela évitera à vos proches les tracas qu'apporte une succession non préparée.

**VENDRE, UNE SOLUTION CONTRAIGNANTE**

Le choix de la vente est a priori défavorable. En effet, celle-ci est en principe réalisée à des prix proches de ceux du marché, qui sont particulièrement élevés en Suisse.

De plus, le prix fixé peut avoir de fâcheuses conséquences. Certes, une certaine latitude est permise, toutefois, les autorités fiscales informées par le Registre foncier examineront la transaction. Vendre une maison à un proche à un certain prix alors qu'elle en vaut le double sur le marché peut être requalifié de donation mixte. Ainsi, l'opération serait soumise à un impôt sur les donations en complément de l'impôt sur les droits de mutation pour l'acquéreur. Sans compter un éventuel impôt sur les gains immobiliers pour le vendeur.

Pendant, cette procédure peut s'avérer avantageuse dans certaines situations. Par exemple, si aucun de vos enfants n'est intéressé à reprendre la maison. Sa vente vous permettra alors d'en distribuer le produit sous forme de donations entre vos héritiers, tout en respectant les franchises annuelles.

**LES QUATRE CANTONS QUI FONT BANDE À PART**

Tous les cantons exonèrent les donations en ligne descendante à l'exception des quatre ci-dessous où il existe toutefois des franchises.

**VAUD** 50 000 francs. Dans ce canton, il faut se placer du côté du donateur, afin de connaître les franchises applicables. Ainsi, il est possible de donner 50 000 fr. par année civile à son enfant, chaque parent pouvant effectuer cette donation.  
Exemple pour un couple avec deux enfants: Madame peut donner 50 000 fr. à chacun de ses enfants et Monsieur également.  
Un capital de 200 000 fr. peut être transmis en franchise d'impôt.  
Si la même année chaque enfant reçoit également 10 000 fr. de sa tante, l'entier des donations sera exonéré.

**NEUCHÂTEL** 10 000 francs  
Dans ce canton, la franchise se calcule du côté du donataire, c'est-à-dire celui qui reçoit la donation. Ainsi, si l'entier des donations perçues au cours de la même année civile excède 10 000 fr., c'est l'entier qui sera imposé.  
Exemple: Monsieur donne 10 000 fr. à son fils et la même année l'enfant reçoit 8 000 fr. de sa tante. Dès lors, le montant total de 18 000 fr. (10 000 fr. à un taux de 3 % et 8 000 fr. à 18 %) sera imposé, le fisc réclamant ainsi 1740 fr. au total.

**APPENZEL RI** 300 000 francs

**LUCERNE** 100 000 francs

**LES QUATRE RÈGLES INCONTOURNABLES**

- Analyser sa propre situation financière et ses perspectives de retraite avant d'agir
- S'assurer de l'accord de tous les héritiers légaux en cas de donation
- Respecter la franchise, dans la mesure du possible pour éviter une imposition
- Analyser les conséquences fiscales de la donation: qui paiera l'impôt?