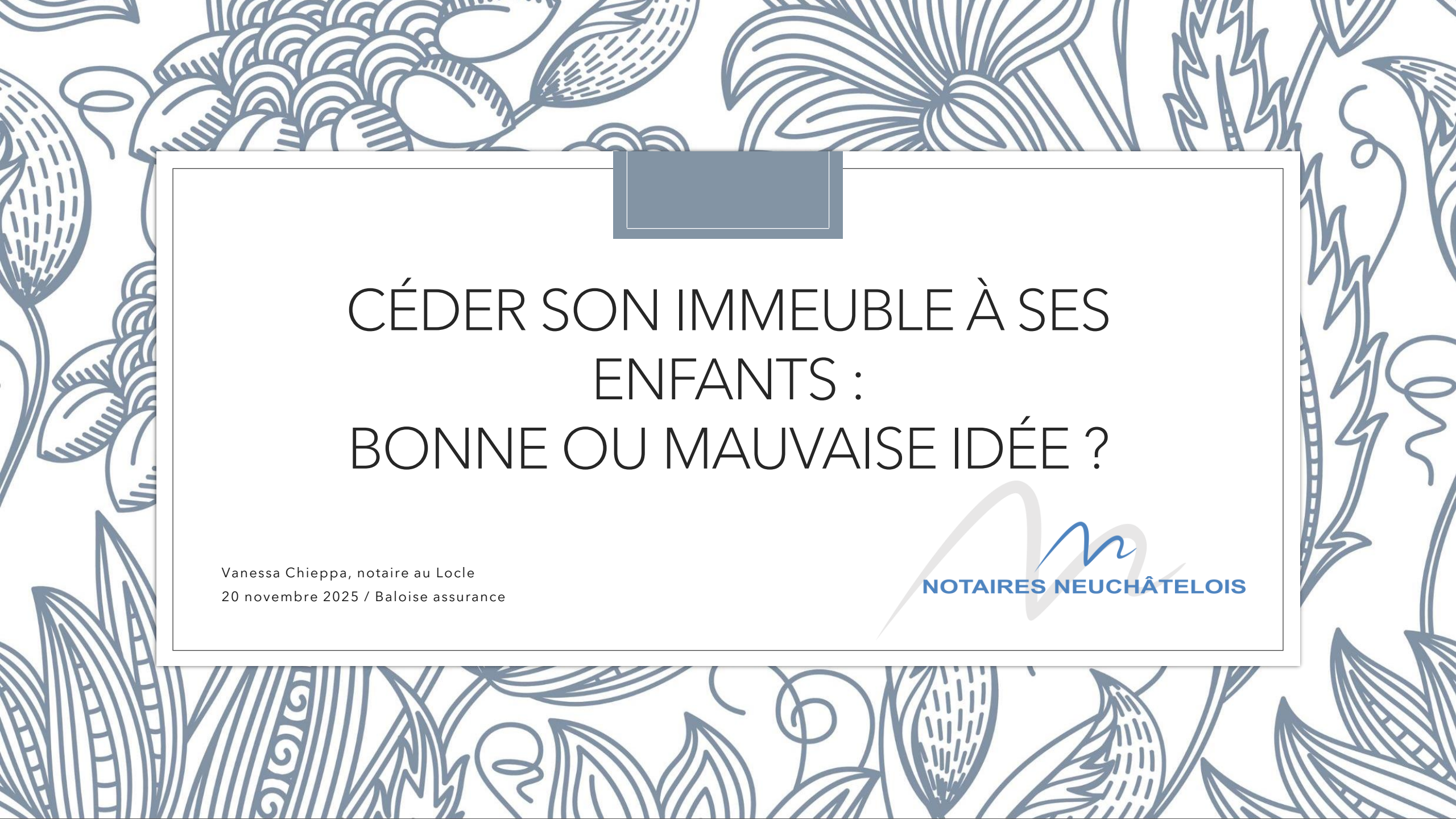




CÉDER SON IMMEUBLE À SES ENFANTS : BONNE OU MAUVAISE IDÉE ?

Vanessa Chieppa, notaire au Locle
20 novembre 2025 / Baloise assurance



NOTAIRES NEUCHÂTELOIS

TRANSMETTRE OU NON SA MAISON, THAT IS THE QUESTION ?

Profitons avant que le home nous pique tout !



3 conditions essentielles

- excellente entente avec les enfants
- situation financière saine des enfants
- attachement durable à l'objet immobilier concerné

Incertitudes

- suppression de la valeur locative (votée le 28.09.2025) :
 - entrée en vigueur prévue en 2028
 - bases de calcul pour les valeurs de transfert encore inconnues

Usufruit ou droit d'habitation ?

Usufruit (immobilier) - Généralités

Usufruitiers = les parents

Nus-propriétaires = les enfants

Parents :

- jouissance de la maison (droit cessible)
- possibilité de louer la maison et d'en tirer des revenus
- charges : entretien ordinaire (voir extraordinaire), impôts, intérêts de la dette hypothécaire, assurance, etc...

Usufruit - Avantages

- La situation est déjà réglée au moment de la succession.
- Les parents continuent de percevoir les revenus de l'immeuble.
- Les parents restent maîtres de la situation (sur le plan économique).
- Pas de changements dans la déclaration fiscale.

Avec l'usufruit et en cas d'entrée dans un EMS,
on a peut-être sauvé les meubles mais pas l'immeuble !

Usufruit (immobilier) - Entrée en EMS

- (normalement) pas d'aide des prestations complémentaires pour assurer les frais de l'EMS
- obligation de louer ou vendre si les revenus de la location sont insuffisants
- en cas de vente, les usufruitiers récupèrent une partie du prix de vente (en fonction du prix et de leur espérance de vie)
- calcul de la valeur de transfert pour définir le montant de l'éventuel dessaisissement en faveur des enfants
- remboursement par les enfants jusqu'à concurrence du montant du dessaisissement avant que l'Etat prenne le relais

Droit d'habitation - Généralités

Bénéficiaires du droit = les parents

Propriétaires = les enfants

Parents :

- jouissance de la maison (droit personnel non cessible)
- charges : entretien ordinaire (sauf si plusieurs logements dans une villa) et imposition sur la valeur locative (si droit d'habitation gratuit)

Enfants :

- fortune et dette dans la déclaration fiscale
- déduction des intérêts de la dette (en revenus)

Droit d'habitation - Entrée en EMS

- calcul de la valeur de transfert pour définir le montant de l'éventuel dessaisissement en faveur des enfants
- remboursement par les enfants jusqu'à concurrence du montant du dessaisissement avant que l'Etat prenne le relais

Transfert d'un bien immobilier

Donation pure, donation mixte, cession, attribution,
vente pour 1 franc symbolique ?



Ce qui compte, c'est la valeur de transfert !



Calcul de la valeur de transfert d'un bien immobilier 1/5

- Données de base

- Madame a 70 ans (coefficient AFC : 18,11)
- Monsieur a 68 ans (17,76)
- EC = 600'000
- ECAP = 1'000'000
- Dette = 300'000
- Intérêts de la dette = 6'000/an

- Valeur locative déterminée en pour cent de l'estimation cadastrale, selon le barème suivant :

de 0 à 500'000 : 3,5 %	de 1'500'001 à 2'000'000 : 1,8 %
de 500'001 à 1'000'000 : 3,3 %	supérieure à 2'000'000 : 0,8 %
de 1'000'001 à 1'500'000 : 2,7 %	

Calcul de la valeur de transfert d'un bien immobilier 2/5

- Valeur locative selon données de base
 $(500'000 * 3,5 \%) + (100'000 * 3,3 \%) = 20'800$
- **Droit d'habitation** (en fonction de l'âge et de l'objet)
= *(valeur locative - frais d'entretien forfaitaires) * coefficient AFC*
 $(20'800 - 20 \%) * 18,11 = 301'350$
- **Droit d'usufruit** (en fonction de l'âge et de l'objet)
= *(valeur locative - frais d'entretien forfaitaires - intérêts de la dette * coefficient AFC*
 $(20'800 - 20 \% - 6'000) * 18,11 = 192'690$

Calcul de la valeur de transfert d'un bien immobilier 3/5

- Valeur de transfert

dette hypothécaire + montant du droit d'habitation (ou d'usufruit)

$$300'000 + 301'350 = \underline{\text{CHF } 601'350}$$

- Montant du dessaisissement

moyenne EC / ECAP (= ce que les enfants auraient dû payer selon directives de l'OFAS) - valeur de transfert

$$\underline{800'000} - 601'350 = \underline{\text{CHF } 198'650 = \text{dessaisissement !}}$$

Calcul de la valeur de transfert d'un bien immobilier 4/5

remboursement par les enfants jusqu'à concurrence du montant du dessaisissement avant que l'Etat prenne le relais, mais amortissement de CHF 10'000/an à partir de la deuxième année complète

- si dessaisissement de CHF 198'650 en 2025, amortissement dès 2027, soit montant totalement amorti en 2046
- si entrée dans un home en 2035, les enfants « doivent » encore CHF 108'650 à leurs parents

Calcul de la valeur de transfert d'un bien immobilier 5/5

Mêmes données de base, mais dette de CHF 500'000

→ valeur de transfert

$$500'000 + 301'350 = \underline{\text{CHF } 801'350}$$

→ montant du dessaisissement

$$800'000 - 801'350 = \underline{-\text{CHF } 1'350}$$

⇒ *aucun risque financier pour les enfants et les parents*

Conclusions

Il n'existe pas de solution miracle applicable à tous !

Une consultation chez le notaire permet d'y voir clair au sein des solutions proposées (donation, donation mixte, usufruit, droit d'habitation ou pas de transfert).



Suivez-nous !

<https://notairene.ch/>



<https://www.linkedin.com/company/notairene/>



<https://www.facebook.com/notairesne>



@chambre_notaires_ne