

# L'ACQUISITION IMMOBILIÈRE EN COUPLE

Présentation du 18 avril 2015



ETUDE | BLANDENIER | MONTFORT | PESSOTTO

NOTAIRES  
&  
AVOCATS

Alain Pessotto – Notaire et Avocat

- Introduction
  
- Acquisition par des concubins
  - Situation de base
  - Forme juridique?
  - Investissements respectifs et conséquences fiscales?
  - Conséquences successorales?
  
- Cas des partenaires enregistrés
  
- Acquisition par un couple marié
  - Situation de base
  - Investissements respectifs et conséquences fiscales?
  - Acquisition par un seul conjoint ou par les deux et conséquences fiscales? (lods vs impôt sur le gain immobilier)
  - Dissolution du régime matrimonial :
    - en cas de divorce?
    - en cas de décès?
  
- Conclusions
  
- Questions



### Situation de base :

- Couple – ensemble depuis 3 ans
- Les concubins ont un enfant commun et M. a un enfant d'un premier lit
- Le mariage n'est pas à l'ordre du jour
- Maison de leurs rêves pour un prix de CHF 800'000.00 financé comme suit:
  - Prêt hypothécaire à hauteur de 80%, soit CHF 640'000.00
  - Solde financé par des fonds propres de Mme à hauteur de 140'000.00, dont 40'000.00 proviennent de sa LPP, et de M. à hauteur de CHF 20'000.00

## Forme juridique?

2 choix :

- Copropriété (cas usuel):
  - Répartition des parts (p. ex.:  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$  -  $\frac{3}{4}$ )
  - Liberté de disposition et droit de préemption non qualifié
  - Règlement de copropriété éventuel
- Société simple (cas exceptionnel):
  - Part idéale de chacun sur l'entier du bien
  - Pas de répartition
  - Pas de liberté de disposer sans volonté unanime
  - Contrat de société simple
  - Pas de retrait des avoirs LPP pour des concubins en société simple

## Investissements respectifs et conséquences fiscales?

- Rappel du cas:
  - Concubins
  - Vie commune < 5 ans
  - Copropriété
  - Investissements de fonds propres différents

→ ATTENTION !!!

## Investissements respectifs et conséquences fiscales?

Loi cantonale instituant un impôt sur les successions et sur les donations entre vifs (LSucc)

- Assujettissement:
  - Donateur domicilié dans le canton
  - Objet de la donation = immeuble situé dans le canton
- Exonérations:
  - Conjoint et partenaire enregistré selon le droit fédéral
  - Partenaire enregistré selon le droit cantonal si durée du partenariat > 2 ans
  - Donataire jusqu'à CHF 10'000.00 / année
- Taux d'imposition : progressif en fonction du lien de parenté

Parents en ligne directe : 3%

Enfants par alliance : 15%

Oncles et tantes : 20%

Frères et sœurs : 15%

Neveux et nièces : 18%

Cousin(e)s : 23%

## Investissements respectifs et conséquences fiscales?

Loi cantonale instituant un impôt sur les successions et sur les donations entre vifs (LSucc)

- Assujettissement:
  - Donateur domicilié dans le canton;
  - Objet de la donation = immeuble situé dans le canton;
- Exonérations:
  - Conjoint et partenaire enregistré selon le droit fédéral;
  - Partenaire enregistré selon le droit cantonal si durée du partenariat > 2 ans;
  - Donataires jusqu'à CHF 10'000.00 / année;
- Taux d'imposition : progressif en fonction du lien de parenté

Parents en ligne directe : 3%  
par alliance : 15%  
Oncles et tantes : 20%  
Concubins (>5ans): 20%

Frères et sœurs : 15% Enfants  
Neveux et nièces : 18%  
Cousin(e)s : 23%

## Investissements respectifs et conséquences fiscales?

Loi cantonale instituant un impôt sur les successions et sur les donations entre vifs (LSucc)

- Assujettissement:
  - Donateur domicilié dans le canton;
  - Objet de la donation = immeuble situé dans le canton;
- Exonérations:
  - Conjoint et partenaire enregistré selon le droit fédéral;
  - Partenaire enregistré selon le droit cantonal si durée du partenariat > 2 ans;
  - Donataires jusqu'à CHF 10'000.00 / année;
- Taux d'imposition : progressif en fonction du lien de parenté

Parents en ligne directe : 3%  
par alliance : 15%  
Oncles et tantes : 20%  
Concubins (>5ans): 20%

Frères et sœurs : 15% Enfants  
Neveux et nièces : 18%  
Cousin(e)s : 23%  
Ni parents, ni alliés, soit concubins < 5 ans :

**45%**

Investissements respectifs et conséquences fiscales?

## Application à notre cas:

A supposer que les concubins acquièrent à raison d'une demie chacun :

- Investissement de Mme : CHF 140'000.00
- Investissement de M. : CHF 20'000.00
- Différence : CHF 120'000.00
- Vu l'acquisition par moitié, chaque copropriétaire aurait dû investir CHF 80'000.00 de fonds propres
- Le fisc va considérer que Mme fait une donation à M. de CHF 60'000.00

→ Montant imposé à 45%... Impôt dû à l'Etat : **CHF 27'000.00**

Investissements respectifs et conséquences fiscales?

## Solutions?

- Parts de copropriété proportionnelles aux fonds propres investis:
  - Mme : 7/8 (140'000/160'000)
  - M. : 1/8 (20'000/160'000)
  
- Prêt entre concubins

## Conséquences successorales?

- Les concubins, même copropriétaires, n'ont aucun droit réciproque d'ordre successoral
- Il faut donc anticiper! Par exemple :
  - Dispositions pour cause de mort
  - Partenariat enregistré
  - Attention :
    - Situation financière du survivant!
    - Une mesure ne va pas sans l'autre!

## Conséquences successorales?

Application à notre cas en cas de décès de M. :

- Si aucune disposition testamentaire :
  - Attribution de sa part de copropriété de  $\frac{1}{2}$  à ses enfants, par parts égales, sous forme de communauté héréditaire
  - Mme ne reçoit rien de la succession donc pas de problème fiscal pour elle
  - Pas besoin de PACS.
- Si disposition testamentaire pour privilégier Mme :
  - Les enfants ont droit à leur réserve héréditaire de  $\frac{3}{4}$
  - Mme a droit à  $\frac{1}{4}$  de la succession de M.
  - Le cas échéant :
    - Si pas de PACS et que la valeur de la part revenant à Mme excède CHF 10'000.00 = 45% d'impôt
    - Si PACS qui a duré au moins 2 ans = 0% d'impôt pour Mme

## 2 types :

- Partenariat enregistré de droit fédéral:
  - Institution similaire au mariage réservée aux couples homosexuels
  - Effets successoraux et fiscaux identiques au mariage
- Partenariat enregistré neuchâtelois:
  - Destiné tant aux couples homosexuels qu'hétérosexuels
  - Conséquences principalement fiscales
  - Pas d'effets successoraux



### Situation de base :

- Couple marié (les époux ne comptent plus les années de bonheur)
- 2 enfants communs
- Maison de leurs rêves pour un prix de CHF 1'000'000.00 financé comme suit:
  - Prêt hypothécaire à hauteur de 80%, soit CHF 800'000.00
  - Solde financé par:
    - une donation du père de M. de CHF 100'000.00
    - des avoirs LPP de M. de CHF 50'000.00
    - des économies du couple de CHF 50'000.00

Investissements respectifs et conséquences fiscales?

- Donation entre conjoints : exonération
- Durée du mariage n'a pas d'importance
- Portée uniquement pour la liquidation du régime matrimonial

Acquisition par un seul conjoint ou par les deux et conséquences fiscales?

Lods	Impôt sur les gains immobiliers
1 <sup>ère</sup> acquisition dans le canton + habitation principale : 2.2%	Calcul de l'impôt en fonction : - du gain réalisé; - de la durée de propriété
2 <sup>ème</sup> acquisition : 3.3%	En cas de réinvestissement : différé d'imposition
Cession entre époux : pas de lods	Différé que sur la part de l'époux propriétaire préalablement
	En cas de copropriété, chaque époux taxé séparément : avantage potentiel

## Dissolution du régime matrimonial?

- 3 types de régimes :
  - Ordinaire de la participation aux acquêts
  - Communauté de biens
  - Séparation de biens
- Participation aux acquêts : le plus courant
  - 4 masses de biens
  - Chaque époux reprend ses biens propres
  - Les acquêts sont partagés par moitié

## Dissolution du régime matrimonial appliquée à notre cas?

- En cas de divorce:
  - Attribution à un des époux:
    - Possible si capacité financière de reprendre seul l'entier de la dette hypothécaire
    - Calcul de la part due par un époux à l'autre en fonction de la nature des fonds propres apportés
    - M. pourra récupérer CHF 100'000.00 provenant de son père + part à la plus-value
    - LPP : Mme a droit à la moitié → hors liquidation
    - Part financée par des acquêts partagée par moitié
    - Si un époux n'est pas copropriétaire, il ne peut pas exiger l'attribution de l'immeuble.
  - Vente à un tiers avant le prononcé du divorce:
    - Répartition du prix de vente selon les règles ci-dessus
  - Maintien de la copropriété après divorce:
    - Déconseillé!
- En cas de succession:
  - Principe : liquidation préalable du régime matrimonial
  - Succession porte sur la part qui serait revenue au défunt
  - Le conjoint est héritier avec les enfants
  - Mesures à envisager pour régler les choses par anticipation (transfert entre vifs avec réserve d'usufruit ou droit d'habitation, pacte successoral, modification du régime matrimonial par contrat de mariage, etc.)

# Conclusions :

- Selon l'adage bien connu : être en couple, c'est devoir résoudre des problèmes qu'on n'aurait pas eus seul
- Chaque situation est différente
- Il faut se méfier des idées ancrées dans l'esprit commun
- L'anticipation est la clé : il faut explorer chaque hypothèse avant qu'elle ne se produise
- Eviter de pêcher des renseignements sur internet mais s'approcher d'une personne compétente pour trouver une solution

Site de la Chambre des Notaires Neuchâtelois : [www.notairesne.ch](http://www.notairesne.ch)  
(bientôt en ligne – 1<sup>er</sup> mai 2015 au plus tard)

# QUESTIONS?

