

LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DE L'HABITATION FAMILIALE DES PARENTS AUX ENFANTS

Quand ? Et comment ?

Conséquences fiscales ?

Droit aux prestations AVS complémentaires ?

Salon de l'Immobilier Neuchâtelois
Présentation du 12 avril 2014 | Jérôme FER notaire

Préoccupations et motivations ?



Maîtriser sa succession ...
Assurer le confort matériel
du conjoint survivant... Aider
les enfants à s'établir dans
l'existence ... Anticiper les
querelles entre héritiers ... Se
décharger de l'entretien d'un
immeuble... Payer moins
d'impôts ... Mettre ses
économies à l'abri du home
car « on n'a pas travaillé
toute sa vie pour rien »..., etc.

Droit suisse, neuchâtelois, intercantonal, étranger ?

- Nationalités des parents et des enfants ?
- Mariage à l'étranger ?
- Contrat de mariage conclu à l'étranger ?
- Situation de la maison/appartement en Suisse ou à l'étranger ?
- Domicile légal en Suisse ou à l'étranger ?
 - des parents ?
 - des enfants ?
- Dispositions successorales prises à l'étranger ?

Impôts **NE** sur les donations et successions

Champ d'application

- Défunt ou donateur domicilié dans le canton de Neuchâtel
- Immeubles situés dans le canton de Neuchâtel

Exonérations

- Conjoint ou partenaire enregistré de droit fédéral
- Partenaire enregistré de droit neuchâtelois (> 2 ans de partenariat)
- Donataires jusqu'à CHF 10'000.00 / an
- Héritiers ou légataires (à l'exclusion des descendants et des parents) jusqu'à CHF 10'000.00

Franchise

- CHF 50'000.00 pour les enfants et les parents

Taux d'imposition (0 à 45 %)

Descendants, père et mère 3 %	Frères et sœurs 15 %
Enfants par alliance 15%	Neveux et nièces 18 %
Oncles et tantes 20%	Cousin(e)s 23 %
Concubin (> 5 ans) 20 %	Ni parent, ni allié 45 %

Modes de transferts de propriété aux enfants

Cas pratiques



1. Vente
2. Donation mixte
3. Transfert à titre d'avance d'hoirie avec droit d'habitation
4. Transfert à titre d'avance d'hoirie avec usufruit
5. Transfert successoral

Présentation SINE 12 avril 2014 | Jérôme FER notaire 5

 CHAMBRE
DES NOTAIRES
NEUCHÂTELOIS
ACTES DE CONFIANCE

Cas pratiques de transferts de propriété aux enfants

Situation de base (famille neuchâteloise)



- Achat au nom du mari de la maison/appartement en 1990 au prix de CHF 600'000.00
- Père et mère aujourd'hui âgés respectivement de 66 et 62 ans
- Estimation cadastrale actuelle de CHF 550'000.00
- Dette hypothécaire actuelle CHF 300'000.00 au taux fixe de 2 % par an
- Valeur actuelle à dire d'expert de CHF 900'000.00

Présentation SINE 12 avril 2014 | Jérôme FER notaire 6

 CHAMBRE
DES NOTAIRES
NEUCHÂTELOIS
ACTES DE CONFIANCE

	Gain immobilier imposable arrondi à la centaine inférieure	Fr.	118'500.00
	Total des gains pour la détermination du taux arrondi à la centaine inférieure	Fr.	118'500.00
	Taux 28.61 %		
I m p ô t	Impôt de base	Fr.	33'900.00
	Augmentation (impôt de base x pourcentage selon durée de la période)	0% Fr.	0.00
	Réduction (impôt de base x pourcentage selon durée de la période)	-6.0% Fr.	-20'340.00
	Impôt pour la période	Fr.	13'560.00
	Impôt total	Fr.	13'560.00

2° Donation mixte aux enfants en 2014

Les enfants acquièrent la propriété en reprenant solidairement la dette hypothécaire en capital de CHF 300'000.00.

Donation de CHF 250'000.00 (estimation cadastrale CHF 550'000.00 – reprise de dette CHF 300'000.00)

Conséquences fiscales et financières

- Imposition différée de l'impôt sur le gain immobilier
- Les enfants sont exonérés des droits de mutation (lods)
- Les enfants doivent s'acquitter de l'**impôt de donation de CHF 7'500.00** (3 % de CHF 250'000.00)
- Les enfants sont désormais soumis à la place de leurs parents à l'impôt immobilier direct sur le revenu et la fortune
- Frais de notaire et de registre foncier (acte de transfert)

Conséquences en matière de prestations complémentaires

Dessaisissement volontaire de CHF 250'000.00 prétéritant à long terme (26 ans !) le droit des parents aux prestations complémentaires

3° Transfert aux enfants à titre d'avance d'hoirie en 2014 avec **DROIT D'HABITATION** aux parents

En contrepartie du transfert de propriété, les enfants :

- reprennent la dette hypothécaire de leurs parents;
- concèdent à leurs parents un **droit d'habitation** inscrit au registre foncier sous forme de servitude personnelle opposable à tout tiers acquéreur de l'immeuble.
- En principe, le droit d'habitation est postposé à la dette hypothécaire.

Droit d'habitation = droit incessible de demeurer dans la maison/appartement (ou d'en occuper une partie).

Valeur capitalisée du droit d'habitation



Valeur locative brute	CHF	24'300.00	(500'000 x 4.5 %) + (50'000 x 3.6 %)
Déduction forfaitaires (frais d'entretien)	CHF	-4'860.00	20 % de la valeur locative brute
Valeur locative annuelle nette	CHF	19'440.00	
coefficient de capitalisation		x 18.58	Selon Tables M1x, M1y et M5xy: 14.5 + 17.36 - 13.28 = 18.58
Valeur capitalisée du droit d'habitation	CHF	361'195.00	

Transfert aux enfants à titre d'avance d'hoirie en 2014 avec **DROIT D'HABITATION** aux parents (*suite*)

Transfert de la propriété au prix global de CHF 661'195.00
(reprise de dette CHF 300'000.00 + droit d'habitation CHF 361'195.00)

Conséquences fiscales et financières

- Imposition différée de l'impôt sur le gain immobilier
- Les enfants sont exonérés des droits de mutation (lods)
- Les parents demeurent soumis à l'impôt immobilier direct sur le revenu (valeur locative brute – frais d'entretien ordinaires forfaitaires ou effectifs)
- Les enfants sont désormais soumis à l'impôt immobilier direct sur la fortune (valeur de l'estimation cadastrale) et peuvent déduire les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien extraordinaires de leurs revenus, ainsi que la dette hypothécaire de leur fortune
- Frais de notaire et de registre foncier (acte de transfert)

Conséquences en matière de prestations complémentaires

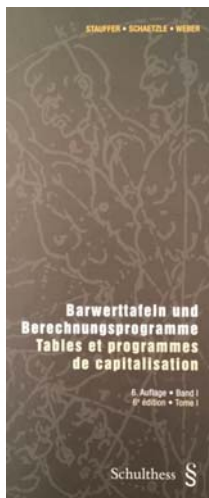
- Pas de dessaisissement volontaire (valeur de transfert > estimation cadastrale) !
- Pas de prise en considération d'un hypothétique revenu locatif dans le calcul du droit aux prestations complémentaires.

4° Transfert aux enfants à titre d'avance d'hoirie en 2014, 2024 ou 2034 avec **USUFRUIT** aux parents

En contrepartie du transfert de la nue-propriété, les enfants :

- **reprennent la dette hypothécaire** de leurs parents;
- concèdent à leurs parents un droit d'**usufruit viager** inscrit au registre foncier sous forme de servitude personnelle opposable à tout tiers acquéreur de l'immeuble.

Usufruit = droit de possession, d'usage et de jouissance complet, cessible, y compris de location de la maison/appartement à des tiers



Valeur capitalisée de l'usufruit 2014 | 2024 | 2034

Valeur locative brute	CHF 24'300.00	(500'000 x 4.5 %) + (50'000 x 3.6 %)
Déduction forfaitaires (frais d'entretien)	CHF -4'860.00	20 % de la valeur locative brute
Valeur locative nette	CHF 19'440.00	
Intérêts hypothécaires	CHF -6'000.00	300'000 x 2 %
Valeur annuelle de l'usufruit	CHF 13'440.00	

PÈRE	Table M1x	MÈRE	Table M1y	Table M5xy	Coefficient de capitalisation
66	14.5	62	17.36	13.28	18.58 en 2014
76	10.3	72	13.47	9.07	14.70 en 2024
86	6.18	82	8.84	4.99	10.03 en 2034

Âges Père/Mère	Valeur annuelle	Coefficient de capitalisation	Valeur Capitalisée
66/62	CHF 13'440.00	18.58	CHF 249'715.00 en 2014
76/72	CHF 13'440.00	14.70	CHF 197'568.00 en 2024
86/82	CHF 13'440.00	10.03	CHF 134'803.00 en 2034

4.1 Transfert aux enfants à titre d'avance d'hoirie avec usufruit aux parents en 2014

Prestation CHF 550'000.00 | Contre-prestations CHF 549'715.00
(reprise de dette CHF 300'000.00 + usufruit CHF 249'715.00)

Conséquences fiscales et financières

- Imposition différée de l'impôt sur le gain immobilier
- Les enfants sont exonérés des droits de mutation (lods)
- Donation de CHF 285.00 exonérée d'impôt (< CHF 10'000.00)
- Les parents demeurent soumis à l'impôt immobilier direct sur le revenu et la fortune
- Les enfants sont tenus des frais d'entretien extraordinaires qu'ils peuvent déduire de leurs revenus
- Frais de notaire et de registre foncier (acte de transfert)

Conséquences en matière de prestations complémentaires

Pas de dessaisissement volontaire (CHF 285.00) !

4.2 Transfert aux enfants à titre d'avance d'hoirie avec **usufruit** aux parents en **2024**

Prestation CHF 550'000.00 | Contre-prestations CHF 497'568.00

(reprise de dette CHF 300'000.00 + usufruit CHF 197'568.00)

Différence = CHF 52'432.00

Conséquences fiscales et financières

- Imposition différée de l'impôt sur le gain immobilier
- Les enfants sont exonérés des droits de mutation (lods)
- **Imposition de la donation de CHF 52'432.00 à 3 % = 1'573.00**
- Les parents demeurent soumis à l'impôt immobilier direct sur le revenu et la fortune
- Les enfants sont tenus des frais d'entretien extraordinaires qu'ils peuvent déduire de leurs revenus
- Frais de notaire et de registre foncier (acte de transfert)

Conséquences en matière de prestations complémentaires

Dessaisissement volontaire de CHF 52'432.00 prêtant à moyen terme (7 ans) le droit des parents aux prestations complémentaires

Présentation SINE 12 avril 2014 | Jérôme FER notaire

17

4.3 Transfert aux enfants à titre d'avance d'hoirie avec **usufruit** aux parents en **2034**

Prestation CHF 550'000.00 | Contre-prestations CHF 434'803.00

(reprise de dette CHF 300'000.00 + usufruit CHF 134'803.00)

Différence = CHF 115'197.00

Conséquences fiscales et financières

- Imposition différée de l'impôt sur le gain immobilier
- Les enfants sont exonérés des droits de mutation (lods)
- **Imposition de la donation de CHF 115'197.00 à 3 % = 3'456.00**
- Les parents demeurent soumis à l'impôt immobilier direct sur le revenu et la fortune
- Les enfants sont tenus des frais d'entretien extraordinaires qu'ils peuvent déduire de leurs revenus
- Frais de notaire et de registre foncier (acte de transfert)

Conséquences en matière de prestations complémentaires

Dessaisissement volontaire de CHF 115'197.00 prêtant à long terme (12 ans) le droit des parents aux prestations complémentaires

Présentation SINE 12 avril 2014 | Jérôme FER notaire

18

5° Transfert successoral aux enfants

(accident d'avion des parents en 2014)

Estimation cadastrale de CHF 550'000.00 et dette hypothécaire de CHF 300'000.00. Valeur successorale immobilière imposable de CHF 250'000.00.

Conséquences fiscales et financières

- **Impôts de succession** de CHF 7'500.00 (CHF 250'000.00 à 3 %)- franchise CHF 3'000.00 (2 x CHF 50'000.00 à 3 %) = **CHF 4'500.00**
- Les enfants sont soumis à l'impôt immobilier sur le revenu et la fortune
- Transfert de propriété extra-tabulaire
- Frais de notaire et de registre foncier (certificat d'hérédité)

CONCLUSIONS

Je vous encourage à :

- **Préserver votre autonomie financière**
- **Songer à votre couple et au conjoint survivant avant vos enfants**
- **Ne pas vous déterminer exclusivement en fonction de la fiscalité et des prestations AVS complémentaires**
- **Ne pas attendre un âge trop avancé pour vous décider**

Et, finalement, je vous suggère de raisonner, d'opter et de vous décider en fonction:

- **de vos projets de retraite ?**
- **de votre fortune, de votre train de vie et de l'analyse de vos besoins ?**
- **de votre propre philosophie de transmission du patrimoine familial ?**