Hériter d’un bien immobilier : Considérations importantes pour les propriétaires

L'héritage d'un bien immobilier est lié à des décisions importantes et nécessite des connaissances étendues ainsi qu'une planification minutieuse. La complexité du droit des successions, combinée aux défis fiscaux et au manque de connaissances, peut rendre ce processus difficile. Du cadre juridique aux conséquences fiscales, nous vous proposons un aperçu du monde complexe de l'héritage immobilier.

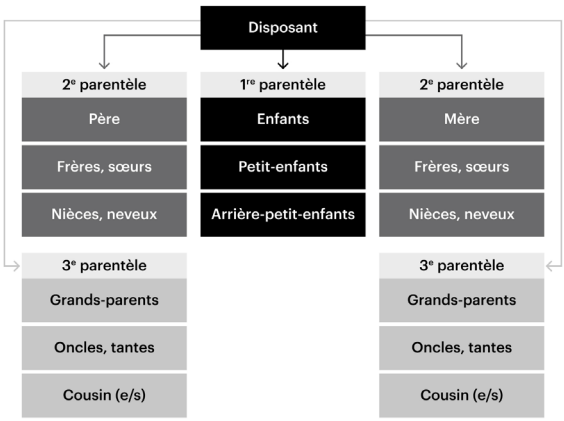
Aspects juridiques et succession
Le droit suisse des successions définit les principes de la succession ainsi que les droits des héritiers et le partage de la succession. Il offre un cadre juridique, car seule une minorité se préoccupe de ce qu'il adviendra de ses biens après son décès. Beaucoup se fient donc aux lois en vigueur sans les connaître ni en comprendre les conséquences.

Si aucun testament ou pacte successoral n'a été établi, la masse successorale est répartie conformément à la loi en vigueur, ce qui n'est pas forcément compatible avec les idées personnelles des testateurs/trices. La succession légale ignore les constellations familiales modernes et ne prend en compte que les parents de sang et les conjoints comme héritiers, alors que les concubins et les enfants du conjoint, en particulier, ne reçoivent rien. Il est en outre important de comprendre la répartition prévue par la loi au moyen de parts obligatoires, qui ne peuvent être partiellement modifiées que par un testament.

Considérations fiscales
Comme pour la vente d'un bien immobilier, sa valeur de marché joue également un rôle important pour les impôts sur les successions et les donations. Ces impôts sont prélevés par les cantons et varient en fonction du lieu de résidence ou de l'emplacement du bien immobilier. Dans la plupart des cantons, l'impôt sur les successions dépend de la valeur et du degré de parenté.

Succession légale

La succession est déterminée par souche. Ce n'est que lorsqu'il n'y a plus d'héritiers survivants dans une tribu que la succession est transmise aux autres tribus. L'ordre de succession légal s'arrête à la troisième souche.



Source: VermögensZentrum

Info

Ohne Testament stehen Ehepartnern und Nachkommen jeweils 50 % des Nachlasses zu. Mit einem Testament können diese Pflichtteile jeweils auf bis zu 25 % gesenkt werden, wobei die restlichen 50 % frei verfügbar verteilt werden können.

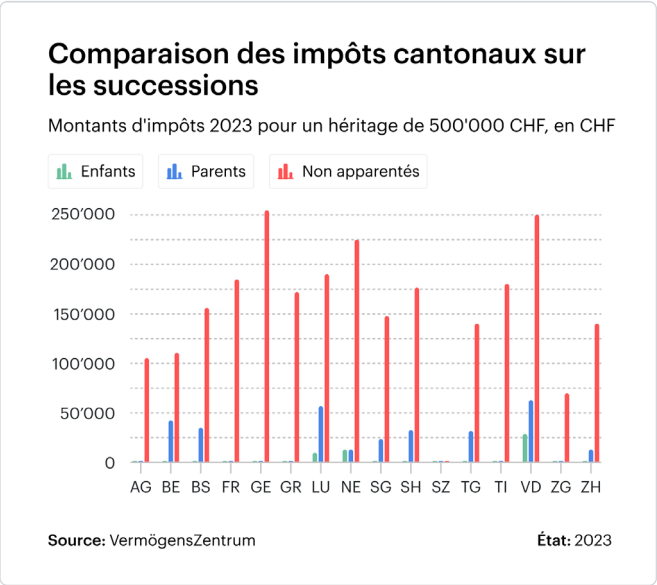
En général, les conjoints sont totalement exonérés de ces impôts et les descendants directs ne paient des impôts que dans quelques cantons.

Comme les cantons ne font en principe pas de distinction entre les héritages et les donations en matière d'impôts, plus les héritiers ont un lien de parenté éloigné avec le défunt, plus l'impôt sur les successions est élevé. Pour minimiser la charge fiscale des héritiers, vous disposez d'un certain nombre de possibilités, allant des avances sur héritage à la donation avec réserve d'usufruit. Un conseil détaillé est indispensable pour être paré pour l'avenir et s'assurer que vos souhaits seront pris en compte.

Stratégies de transfert de propriété
Lors de la transmission d'un bien immobilier à de futurs héritiers, une stratégie minutieuse est indispensable pour relever les défis juridiques, financiers et émotionnels. Communiquez clairement avec les héritiers potentiels et faites preuve de transparence quant à vos souhaits et attentes. La transmission d'un bien immobilier de son vivant peut prendre différentes formes, chaque option ayant ses propres avantages et inconvénients et devant être évaluée en fonction de la situation familiale et financière de chacun.

Vente à un prix inférieur à la valeur vénale
Transférer un bien immobilier à un prix inférieur à sa valeur de marché, en convenant que la différence sera prise en compte ultérieurement dans la succession. Cette option est particulièrement intéressante lorsqu'il y a peu d'héritiers potentiels, car s'ils sont plusieurs, il pourrait y avoir, dans certaines circonstances, une obligation de compensation. Un contrat de cession supplémentaire permet toutefois de contourner cette obligation de compensation.

Donation / avance d'hoirie
Lors de la donation d'un bien immobilier, celui-ci est transféré gratuitement aux héritiers. Une convention correspondante permet de régler le fait que la valeur donnée ne sera pas imputée à la part d'héritage au moment du décès, ce qui évite toute obligation de compensation vis-à-vis des autres héritiers. Il faut toutefois veiller à ce que les parts réservataires ne soient pas violées ou dépassées.



Donation avec droit d'habitation / usufruit
Si le défunt souhaite donner un bien immobilier à ses héritiers tout en continuant à l'habiter lui-même, il est possible de convenir d'un usufruit à vie en plus de la donation. Cela signifie que la propriété du bien immobilier a déjà été transférée aux héritiers, mais que le défunt en conserve la possession jusqu'à son décès.

Conclusion
L'héritage d'un bien immobilier est une opération complexe qui requiert à la fois des connaissances approfondies et une planification prévoyante afin d'obtenir un transfert équitable et sans heurts du bien immobilier. Les propriétaires ont la possibilité de régler la transmission de leur bien immobilier de leur vivant par le biais d'un héritage anticipé ou d'une donation. Ceci, associé à une communication claire, peut aider à éviter les conflits entre héritiers et à optimiser la charge fiscale. Compte tenu de la complexité et des conséquences possibles de vos décisions, il est conseillé de s'adresser à des experts pour obtenir des conseils compétents.

Réserver une consultation gratuite maintenant

Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page :
qr.properti.ch/conseil17

S'abonner maintenant à la newsletter

Ne manquez plus aucun insight sur l'immobilier !

Scanner le code ou consulter la page :
qr.properti.ch/newsletter-fr3