

Le divorce : Qu'advient-il de la propriété du logement?

Un divorce est un défi émotionnel, même lorsqu'il s'agit d'un bien immobilier commun. Les aspects les plus importants en rapport avec le divorce et le bien immobilier commun sont expliqués plus en détail ci-dessous.

Partage des biens et utilisation du bien immobilier commun

En Suisse, en cas de divorce, le traitement des biens communs, y compris les hypothèques communes, est régi par le Code civil suisse (CC). Il existe trois régimes matrimoniaux en Suisse : la participation aux acquêts, la séparation de biens et la communauté de biens. Cela concerne également l'accord sur l'utilisation future du bien immobilier commun. Les trois scénarios suivants illustrent la manière dont le bien immobilier commun peut être géré :

Variante 1 : vente à un tiers

Le couple décide de vendre le bien immobilier. Le produit de la vente est partagé par moitié et les deux conjoints se partagent l'impôt sur les gains immobiliers à payer.

Variante 2 : l'un des conjoints reprend la maison

L'un des conjoints reprend la maison commune et rembourse l'autre. Cet acte juridique ne déclenche pas d'impôt sur les gains immobiliers et est considéré comme une aliénation à imposition différée.

Variante 3 : Cession gratuite du logement en propriété

Dans certains cas, il y a une mise à disposition gratuite de la propriété du logement, qui donne au conjoint vivant dans la maison le droit d'occuper la maison commune sans payer de loyer pendant une période déterminée ou indéterminée. L'utilisation et les aspects juridiques sont définis dans le jugement de divorce.

Aspects fiscaux du divorce

Dans le cadre de l'impôt sur la fortune, la valeur



fiscale des biens immobiliers est imposée en fonction des parts de propriété. Cela signifie que les conjoints divorcés doivent déclarer chacun la moitié de la valeur fiscale dans leurs déclarations d'impôts. Parallèlement, ils peuvent déduire la dette hypothécaire par moitié en conséquence.

L'impôt sur le revenu peut être plus complexe, car il comprend l'imposition de la valeur locative, la déduction des frais d'entretien de l'immeuble, la déduction des pensions alimentaires et la déduction des intérêts passifs. Pour l'imposition de la valeur locative, il est essentiel que le propriétaire utilise lui-même le bien immobilier. Si un bien immobilier est mis gratuitement à la disposition d'un copropriétaire, le propriétaire doit déclarer la valeur locative comme revenu.

Qu'advient-il d'une hypothèque commune ?

Lorsqu'un couple marié a une hypothèque commune et qu'il divorce, il existe différentes possibilités de gérer cette hypothèque :

Variante 1 : vente à un tiers

Le bien immobilier est vendu et l'hypothèque est entièrement remboursée avec le produit de la vente. Les conjoints peuvent alors se partager le produit restant conformément aux conventions de divorce.

Variante 2 : l'un des conjoints reprend la maison

L'un des conjoints peut reprendre l'hypothèque et conserver le bien immobilier, soit en reprenant seul l'hypothèque, soit en effectuant un nouveau financement pour rembourser l'autre conjoint.

Variante 3 : répartition de l'hypothèque

Dans certains cas, l'hypothèque peut être divisée entre les conjoints, chacun étant responsable d'une partie de l'hypothèque. Cela nécessite toutefois l'accord de la banque hypothécaire et une modification correspondante de la convention hypothécaire.

La procédure exacte dépend des circonstances et des accords individuels des conjoints. Il est conseillé de demander des conseils juridiques à un avocat spécialisé dans le droit de la famille en Suisse afin de trouver la meilleure solution pour le partage de l'hypothèque commune en cas de divorce.

Intérêts débiteurs et contributions d'entretien

Le conjoint divorcé qui n'utilise plus le bien immobilier ne tire aucun revenu de ce bien, que ce soit par une utilisation personnelle ou par une location. La part de la valeur locative grevée est assimilée à une pension alimentaire sous forme de rente.

Les frais d'entretien ordinaires de l'immeuble sont généralement supportés par les propriétaires et peuvent être déduits dans le cadre de leur quote-part de propriété. Dans certains cas, une déduction peut toutefois être effectuée auprès du propriétaire qui supporte les frais de manière avérée. L'évaluation des intérêts passifs déductibles s'effectue de manière

similaire à la déduction des dettes hypothécaires dans la fortune. Lorsque des intérêts passifs sont payés, ils sont assimilés au conjoint divorcé ou séparé sous la forme d'une contribution d'entretien.

Exemple pour une meilleure compréhension

Pour illustrer ces aspects fiscaux, prenons l'exemple de Monsieur et Madame Huber, propriétaires d'un bien immobilier commun d'une valeur fiscale de 1 200'000 CHF et d'une valeur locative officiellement estimée à 30'000 CHF dans le canton de Zurich. L'immeuble est grevé d'une hypothèque de 620'000 CHF et les intérêts débiteurs s'élèvent à 16'000 CHF. En raison de la situation financière de Madame Huber, elle peut occuper le bien immobilier gratuitement dans un premier temps et Monsieur Huber s'engage à verser une pension alimentaire de 2'000 CHF par mois et à prendre en charge la totalité des intérêts débiteurs.

Conclusion

Même si ce n'est pas un sujet agréable, il est toujours conseillé, en cas de divorce, de s'informer sur les conséquences fiscales et sur la manière de gérer le bien immobilier commun. Le cas échéant, il convient également de faire appel à un conseil professionnel afin de s'assurer que les conséquences financières sont équitables et transparentes pour les deux conjoints.

Calcul du revenu imposable en cas de divorce

Taxation	Monsieur Huber	Madame Huber
Revenu (hypothèse)	100'000	65'000
Valeur locative	15'000	15'000
- Entretien	- 2'600	- 2'600
- Intérêts débiteurs	- 8'000	- 8'000
Revenu sans pension alimentaire	104'400	69'400
- Pensions alimentaires (valeurs monétaires)	- 2'000	2'000
- Pensions alimentaires (valeur locative)	- 15'000	15'000
Reprise convenue des intérêts de la dette	- 8'000	8'000
Revenu imposable	79'400	94'400

Source: Properti

État: Février 2024

Réserver une consultation gratuite maintenant



Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/conseil19

S'abonner maintenant à la newsletter



Ne plus recevoir d'insights sur le thème Immobilier !

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/newsletter-fr5