

Succession d'un bien immobilier

Solutions possibles



Lorsqu'un bien immobilier fait partie d'un partage successoral, plusieurs questions se posent souvent. Si un immeuble (par exemple une maison familiale) est inclus dans la succession, la question se pose de savoir si un héritier va délaisser son domicile actuel pour emménager dans la maison familiale. Si cette option n'est pas envisageable, la vente ou la location de l'immeuble sont de solutions possibles.

Dans ce qui suit, nous vous expliquons brièvement les trois solutions possibles les plus fréquentes dans le cadre de l'héritage d'un bien immobilier ainsi que leurs conséquences. Des remarques importantes sont également formulées en complément.

1. Reprise par les héritiers

Un héritier décide de reprendre l'objet issu de la succession en tant que propriétaire unique (et d'y vivre lui-même par la suite ou de louer le bien). Dans ce cas, il convient de payer les autres héritiers au prorata. S'il existe d'autres valeurs patrimoniales, celles-ci peuvent être déduites dans le cadre du partage successoral. Toutefois, si la succession consiste essentiellement en cet immeuble, le repreneur doit éventuellement envisager une augmentation de l'hypothèque en vue du paiement des cohéritiers.

En règle générale, on estime le produit net présumé de l'immeuble (prix du marché déduction faite de l'impôt sur les gains immobiliers et éventuellement des droits de mutation) pour la prise en compte dans le partage successoral.

2. Vente de l'immeuble

Si les héritiers décident d'un commun accord de vendre l'immeuble, la répartition du montant est nettement plus

simple. Le montant net issu de la vente est versé dans la succession et est réparti proportionnellement entre les héritiers. Néanmoins, la vente d'un immeuble s'accompagne de conséquences fiscales. Dans certaines circonstances, il est possible que les retraits anticipés du défunt du 2^e pilier doivent être versés (cf. notice Vente d'un bien immobilier).

3. Location de l'immeuble

Si les héritiers ne souhaitent pas encore se séparer du bien immobilier, ils peuvent opter pour une location (temporaire). Il convient dans ce cas de tenir compte des efforts supplémentaires à déployer, puisqu'ils doivent alors s'occuper de la location et de la gestion du bien immobilier. Par ailleurs, en menant des actions allant au-delà de la simple gestion, ils encourent le risque de perdre les avantages fiscaux de la dévolution/du partage successoral.

Les besoins personnels et les possibilités financières des héritiers jouent un rôle significatif dans le processus de décision concernant la gestion d'un bien immobilier dans une succession.

Les avancements d'hoirie

Si le défunt a, de son vivant, organisé un avancement d'hoirie, la compensation en cas de montants monétaires est facile à déterminer. En revanche, la chose est plus compliquée lorsque l'héritier a reçu un bien immobilier de façon prématurée. Dans ce cas également, la valeur au jour du décès fait foi. Toute plus-value ou dépréciation du bien immobilier entre le moment de l'avancement d'hoirie et le jour du décès doit être compensée, à moins que le contraire ne soit précisé dans le contrat de l'époque ou dans le testament.

Impôts et taxes

La dévolution et l'avancement d'hoirie sont soumis à l'impôt sur les successions et donations, mais dans presque tous les cantons, les descendants directs sont exemptés de cet impôt. En cas de dévolution et de partage successoral, les impôts sur les gains immobiliers sont ajournés. La date d'acquisition du défunt reste également valable et est transférée à l'héritier/aux héritiers. Les impôts sur les gains immobiliers ne sont exigibles que lors de l'aliénation de l'objet. En fonction des cantons/communes, un droit de mutation peut en outre être dû lors de l'aliénation. Si un bien immobilier ne fait pas partie de la fortune privée du défunt, mais de sa fortune commerciale, d'autres conséquences fiscales et cotisations sociales sont à prendre en considération.

Conseil optimal

Pour développer une solution durable et adaptée à vos besoins, un conseil optimal est nécessaire. C'est la raison pour laquelle nous adoptons une approche holistique adaptée à votre situation. Nous pouvons ainsi examiner avec vous les alternatives et les options de financement possibles, et vous accompagner lors d'une évaluation de la valeur de l'objet ou lors d'une vente.

Des connaissances approfondies, des instruments de conseil de pointe, des outils de calcul modernes et un suivi étroit réalisé par nos experts hypothécaires sont autant d'atouts que nous estimons aussi importants que la réalisation efficace et rapide de votre requête.

Dans le cadre de l'entretien de conseil avec nos experts hypothécaires, nous nous assurons que vous bénéficiez d'un conseil optimal.

Contactez-nous

Nos conseillers sont à votre disposition pour un entretien personnel.

Appelez-nous au 0844 100 112*;
du lundi au vendredi, de 8h00 à 20h00.

Informations complémentaires sur notre site:

credit-suisse.com/hypothèques

* Les communications téléphoniques peuvent être enregistrées.

CREDIT SUISSE (Suisse) SA

Case postale 100

CH-8070 Zurich

credit-suisse.com

Les informations fournies constituent un support marketing. Elles ne doivent pas être interprétées comme un conseil financier ou autre fondé sur la situation personnelle du destinataire ni comme le résultat d'une analyse indépendante et objective. Les informations fournies dans le présent document ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent ni une offre ni une incitation visant à la conclusion de quelque transaction financière que ce soit. Les informations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales (ci-après CS) avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Les informations et les opinions exprimées dans le présent document reflètent celles du Credit Suisse au moment de la rédaction et sont sujettes à modification à tout moment sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables. Le CS ne fournit aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité de ces informations et décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Les informations fournies dans le présent document sont réservées au seul usage de son destinataire. Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ces informations ou une copie de celles-ci aux Etats-Unis ou de les remettre à une personne US (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit du CS est interdite. Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.