

**Zeitschrift:** Générations  
**Herausgeber:** Générations, société coopérative, sans but lucratif  
**Band:** - (2018)  
**Heft:** 100

**Rubrik:** Argent : comment transmettre sa maison?

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 13.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Comment transmettre sa maison ?

« Je suis propriétaire d'une habitation ancienne que j'aimerais pouvoir léguer à mes enfants. Quelle est la meilleure façon de faire ? Donner, vendre ou l'inscrire dans mon testament ? » ANNE-SOPHIE, YVONAND (VD)



FABRICE WELSCH,  
directeur Fiscalité  
et prévoyance BCV

**V**ouloir transmettre son patrimoine à ses enfants est légitime. Quelques questions préalables sont toutefois indispensables.

Le bien dont vous souhaitez vous séparer est-il le seul que vous possédez ? Quelles seront vos ressources financières et où logerez-vous si vous donnez votre maison ? Se dessaisir d'un bien immobilier de son vivant, sans contre-prestation, constitue toujours un appauvrissement et sera pris en compte si l'on est amené à demander des prestations d'assistance, notamment des prestations complémentaires pour couvrir les frais d'hébergement dans un établissement médico-social (EMS).

## EN DISCUTER, D'ABORD

Avez-vous échangé avec vos enfants à ce propos ? Etes-vous certaine qu'ils soient intéressés par votre maison ? Pourront-ils assumer les charges financières liées à la possession d'un bien immobilier ? L'objet et son emplacement correspondent-ils à leur style de vie et à leurs revenus ? Il faut veiller à ne pas transmettre un bien pour des raisons sentimentales, sans tenir compte des besoins réels de vos enfants. Enfin, s'il y a plusieurs héritiers, il faut vous assurer que votre décision soit pleinement comprise et acceptée par tous.

## FAIRE UNE DONATION

La donation présente des avantages fiscaux. L'imposition de la maison sera calculée sur sa valeur fiscale, inférieure à la valeur vénale (qui est la valeur en cas de vente sur le marché immobilier). Contrairement aux donations de fortune mobilière qui sont taxées dans le canton de domicile du donateur, les donations immobilières sont imposées dans la commune où se situe le bâtiment. A l'impôt

cantonal s'ajoute un impôt communal dans le canton de Vaud. Le taux cumulé d'imposition peut y atteindre au maximum 7 % des 80 % de l'estimation fiscale du bien. Cette dernière peut être revue par l'autorité fiscale au moment de la donation et, dans ce cas, l'impôt sur les donations sera calculé sur la base de la nouvelle estimation.

Tous les cantons exonèrent les donations en ligne directe descendante, à l'exception d'Appenzell RI, Lucerne, Neuchâtel et Vaud. Une franchise existe néanmoins pour ces cantons, mais, dans les trois derniers, l'imposition se fait sur l'entier de la donation (soit dès le premier franc) dès que le montant de la franchise est dépassé.

La donation nécessite le consentement de toutes les parties impliquées, puisqu'elle fera obligatoirement l'objet d'un acte authentique auprès d'un notaire. Par ailleurs, le transfert du bien sera inscrit au Registre foncier et l'information sera communiquée à l'administration fiscale qui établira, le cas échéant, un décompte d'impôt sur les donations.

Le débiteur de l'impôt est, en principe, le donataire (celui qui reçoit la donation), mais parfois, comme dans les cantons de Berne, de Fribourg, de Neuchâtel et de Vaud, le donateur est considéré comme solidairement responsable avec le donataire du paiement de l'impôt. Dans les cantons de Genève et du Jura, le donateur est subsidiairement responsable avec le donataire.

## DONNER, C'EST ANTICIPER SA SUCCESSION

Régler de son vivant sa succession par le biais de donations peut permettre d'éviter d'éventuelles difficultés quant à l'attribution des biens à vos héritiers, mais faire don d'une maison a des impacts sur le plan successoral. Vous devez, en effet, décider si la donation est rapportable, c'est-à-dire qu'il faille en tenir compte au moment de votre succession : si la donation est prise en compte, la part de l'enfant donataire sera diminuée de la valeur de la maison, et les autres enfants recevront une part plus importante, par exemple des comptes bancaires. Vous pouvez décider du montant qui doit être rapporté, voire dispenser le donataire de cette



obligation, et donc le privilégié. La loi protège les héritiers défavorisés qui, s'ils sont héritiers réservataires (conjoint, enfants, etc.), peuvent obtenir la part protégée (réserve héréditaire).

Enfin, vous pouvez prévoir, dans l'acte de donation, un droit de retour. Cette clause vous permet de redevenir propriétaire du bien au cas où le donataire décéderait avant vous, évitant que l'objet revienne à ses héritiers.

#### PENSER AUX CHARGES À VENIR, AVANT TOUT

Avant une donation, il est aussi nécessaire de vous assurer que vos revenus après donation couvriront vos charges à venir, notamment si vous devez vous résoudre à entrer dans un EMS.

La législation fédérale en matière de prestations complémentaires de l'AVS/AI prévoit que les ressources et la part de la fortune dont un ayant droit s'est dessaisi font partie du revenu déterminant. Cela signifie que le calcul du droit aux prestations complémentaires s'effectuera comme si le demandeur était encore propriétaire du bien, quelle que soit l'époque à laquelle la donation a été faite. Dans le canton de Vaud, un amortissement de 10 000 fr. par an sera appliqué dès l'année qui suit la donation.

Si le donataire est un descendant, il peut être appelé à assister financièrement le donneur. S'il s'agit d'un tiers non soumis à l'obligation d'assistance, la donation peut être révoquée.

#### VENDRE

Si aucun de vos enfants n'est intéressé à reprendre la maison, la vente à une tierce personne vous permettra d'en distribuer le produit sous forme de donation.

Le choix de la vente à un de vos enfants est, a priori, défavorable, car celle-ci doit, en principe, être réalisée à des prix proches de ceux du marché. Informées par le Registre foncier, les autorités fiscales peuvent effectivement examiner une transaction pour laquelle le prix de vente est très inférieur au prix du marché et la requalifier de «donation mixte». L'opération est alors soumise à un impôt sur les donations en complément de l'impôt sur les droits de mutation pour l'acquéreur, outre un éventuel impôt sur les gains immobiliers pour le vendeur.

#### BON À SAVOIR

- **Une discussion préalable avec vos enfants est nécessaire pour savoir si l'un d'eux est intéressé à reprendre votre logement.**
- **En cas de donation, les autres héritiers légaux ne doivent pas être lésés.**
- **La donation ou la vente ont des impacts fiscaux, différents selon les cantons, qu'il faut analyser.**