

Zeitschrift: Générations
Herausgeber: Générations, société coopérative, sans but lucratif
Band: - (2019)
Heft: 115

Rubrik: Argent : comment transmettre un bien immobilier en minimisant la fiscalité

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 un bien immobilier en minimisant la fiscalité

« Je suis propriétaire d'une maison ainsi que d'un petit immeuble de rendement. J'aimerais pouvoir transmettre ces biens à mes enfants, sans pour autant que l'imposition soit excessive. » JEAN-DAVID, 67 ANS



FABRICE WELSCH,
directeur Fiscalité
et prévoyance BCV

Lors de la transmission d'un bien immobilier, plusieurs solutions existent pour optimiser la fiscalité qui y est liée.

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). Les donations immobilières sont imposées dans la commune où se situe le bâtiment. Un impôt cantonal peut s'y ajouter. Une donation à vos descendants peut atteindre un taux cumulé d'imposition, dans le canton de Vaud, d'au maximum 7 % des 80 % de l'estimation fiscale du bien, estimation qui peut être revue par l'autorité fiscale au moment de la donation ; dans ce cas, l'impôt sur les donations sera calculé sur la base de la nouvelle estimation. Dans les autres cantons romands, seul Neuchâtel impose les donations aux descendants (à un taux de 3 %).

Une franchise existe pour ces deux cantons, mais 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. Le débiteur de l'impôt est, en principe, le bénéficiaire du bien immobilier, 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 bénéficiaire.

AUGMENTER SA DETTE AVANT LA DONATION

Lors de la donation d'un bien immobilier, celui-ci peut être grevé d'une hypothèque. La dette hypothécaire peut être reprise par le bénéficiaire de la donation, pour autant qu'il puisse en assumer les charges. Elle sera alors déduite de la valeur de l'immeuble pour le calcul de l'impôt sur les donations. Le prêt hypothécaire peut également être augmenté, tout en respectant la tenue des charges, pour optimiser fiscalement la donation et laisser des liquidités au donateur pour, par exemple, s'assurer un revenu durant sa retraite.

UTILISER L'USUFRUIT

L'usufruit est le droit d'utiliser un bien dont une autre personne est propriétaire et d'en percevoir les revenus. Il se fait entre l'usufruitier (qui habitera le logement) et le nu-propriétaire (qui est le propriétaire de l'habitation renonçant à l'occuper). L'usufruitier peut utiliser le logement à son gré. Il le conserve en bon état, prend à sa charge les intérêts de l'hypothèque et les primes d'assurances. Il paie les impôts sur le revenu et la fortune et l'impôt foncier. Le nu-propriétaire se charge des travaux extraordinaires.

Constituer un usufruit sur sa maison et donner la nue-propriété permet de préparer une part de sa succession en réalisant ce qui revient à une double transmission : la première permet de donner la nue-propriété et, à l'usufruitier, d'habiter dans le logement sa vie durant ; la seconde intervient à l'extinction de l'usufruit, en pleine propriété pour le nu-propriétaire. L'attribution de l'usufruit au conjoint survivant et de la nue-propriété aux enfants diminue la charge fiscale dans les cantons qui imposent les descendants, car la valeur du bien est diminuée de la valeur capitalisée de l'usufruit, sachant que celle-ci diminue avec l'âge de l'usufruitier. A noter que, en Suisse, le conjoint survi-



vant et le partenaire enregistré sont exonérés de l'impôt sur les donations et les successions.

VENDRE

Si aucun de vos enfants n'est intéressé à reprendre la maison, la vente à une tierce personne peut vous permettre d'en distribuer le produit sous forme de donations. En revanche, 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. Informée par le Registre foncier, l'autorité fiscale peut examiner une transaction pour laquelle le prix de vente serait 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.

TRANSMETTRE UN IMMEUBLE DE RENDEMENT

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier de rendement, il peut être utile de vous interroger, en amont, sur les aspects fiscaux liés à sa future transmission. Ceux-ci ne sont bien sûr pas les seuls critères à prendre en compte dans votre choix, mais si vous comptez, à terme, le transmettre à vos enfants, choisir un emplacement dans un can-

ton qui n'impose pas les donations en ligne directe descendante peut être judicieux. Le Valais en fait partie, avec, en sus, un avantage sur l'imposition sur la fortune, puisque l'estimation fiscale des immeubles se situe bien en dessous de la valeur vénale.

Une autre possibilité consiste à transmettre votre immeuble de rendement avant d'importantes rénovations. La valeur vénale de l'immeuble sera alors plus faible au moment du transfert et vous permettra, les années suivantes, de faire des donations complémentaires en espèces dans les limites de la franchise d'impôt pour financer les travaux, le bénéficiaire prenant en charge les frais d'entretien déductibles fiscalement.

BON À SAVOIR

- La plupart des cantons exonèrent les donations en ligne directe descendante.
- L'usufruit permet de préparer une part de sa succession.
- Vendre votre maison à vos enfants n'est pas toujours favorable.