

# Donation et dessaisissement: ce qu'il faut savoir

→ Conférences d'automne de la CIN, notre dossier en pages 1 à 4

## Donation

Le fisc à l'affût

Page 2

## Dessaisissement

Bien réfléchir avant

Page 3

## Propriété

Signez les initiatives

Page 4

## Avoir les moyens de son geste

**Les 12 et 19 novembre, la Chambre immobilière neuchâteloise a organisé, à La Chaux-de-Fonds puis à Neuchâtel, deux conférences ayant pour thème la pratique en matière de donation et de dessaisissement. Les participants ont pu se familiariser avec les notions de donation pure, de vente immobilière et de donation mixte, présentées avec compétence par Philippe Béguin et Stéphane Bobillier.**

✘ La donation immobilière pure n'est pas courante dans la réalité. Souvent, elle est accompagnée d'une reprise de dette, de la constitution d'un droit d'habitation et/ou d'usufruit ou d'un versement en espèces. Si les prestations effectuées par le cessionnaire sont supérieures ou égales à la valeur vénale de l'immeuble, il s'agira d'une vente. Si les contreprestations sont inférieures à cette valeur, on sera en présence d'une donation mixte. En raison de la complexité liée au calcul des impôts, les donations mixtes étaient rares dans le

canton. Cette tendance devrait être inversée par l'adoption de nouvelles dispositions légales en matière d'impôt sur les gains immobiliers, dont l'entrée en vigueur a été fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2008. En cas de donation mixte, celles-ci prévoient un différé d'imposition sur les gains immobiliers\* si la contre-prestation du cessionnaire consiste uniquement en la reprise d'une dette hypothécaire et/ou l'octroi d'un droit d'habitation ou d'usufruit. ✘ En revanche, l'imposition ne sera pas différée lorsque les prestations du cessionnaire iront au-delà d'une reprise de dette hypothécaire, de l'octroi d'un droit d'habitation ou d'un usufruit. Ce sera également le cas lors d'un versement complémentaire d'un montant en espèces ou du règlement d'une partie de la valeur du transfert par un prêt du cédant au cessionnaire. ✘ L'autorité fiscale considérera qu'il y aura donation ou avance-

*\*Le différé d'imposition ne correspond pas à une exonération fiscale, mais à un simple report d'impôt. En d'autres termes, en cas de revente ultérieure, tant la plus-value dégagée par l'immeuble de remplacement entre son achat et son aliénation que celle dégagée par l'immeuble remplacé seront imposées, à moins qu'il y ait à nouveau motif de report de l'impôt.*

ment d'hoirie dans le cas où les prestations du cessionnaire correspondront à la reprise de la dette hypothécaire et/ou l'octroi d'un droit d'habitation ou d'usufruit et que la valeur de ces prestations sera inférieure à la valeur vénale de l'immeuble, sans quoi il ne s'agira pas d'une donation mais d'une vente. ✘ Si les prestations sont inférieures à l'estimation cadastrale, il y aura toujours un différé d'impôt. Si les prestations sont égales ou supérieures à la valeur de l'estimation cadastrale, une expertise devra être fournie pour permettre à l'autorité fiscale de constater qu'il s'agira bien d'une donation ou d'un avancement d'hoirie.

✘ Vente ou donation? Un participant s'est interrogé à cet égard. Cette question ne peut pas être tranchée dans l'absolu, mais à la lumière de chaque cas particulier. Il est apparu néanmoins que celui qui voulait donner son immeuble devait avoir les moyens de le faire, au risque de se trouver dans une situation précaire, notamment en cas de placement dans un home, le quatrième âge venu.

pascal.hofer@cininfo.ch





# Donation : le fisc à l'affût

Je veux faire une donation à mon fils et je lui transfère mon immeuble avec ou sans contre-prestations.

Quels sont les impôts qui entrent dans la danse ? Il s'agit de l'impôt sur les gains immobiliers, celui dit de succession et de donation, ainsi que des droits de mutation, c'est-à-dire des lods dans le canton.

Avocat et expert fiscal diplômé, Philippe Béguin a toutefois rendu les participants attentifs, notamment, aux points suivants : il y a aussi des différences cantonales et, dans certains cas, il est utile de prendre contact avec le fisc, pour obtenir son accord préalable .

Les immeubles dont les photos sont reproduites dans ce numéro de "CINinfo" n'ont pas de lien direct avec la question du dessaisissement et de la donation immobilière. Elles sont reproduites à titre d'illustration.



Beaucoup de monde à l'aula des Jeunes-Rives de Neuchâtel.

●Premier cas de figure : la *donation pure*, c'est-à-dire le transfert de la propriété d'un immeuble du donateur au donataire sans contre-prestation, et qui intervient devant notaire. L'assujettissement à l'impôt dépend du lieu de l'immeuble qui fait l'objet de la donation et non pas du domicile du donateur ou du bénéficiaire.

L'impôt est calculé sur la base de l'estimation cadastrale. Son taux dépend du lien de parenté. Plus celui-ci est ténu, plus il devient élevé, s'échelonnant entre 3 et 45 %. Important : il y a exonération d'impôt lorsque la donation intervient entre conjoints ou partenaires enregistrés. Les lods ne sont pas non plus à payer.

## 18% pour le neveu

Philippe Béguin cite le cas suivant :

Le propriétaire d'une maison familiale de Boudry fait une donation pure à son neveu, l'estimation cadastrale de ce bien étant fixée à 600'000 fr. Ce lien de parenté équivaut à un taux d'impôt de 18 %. La douloureuse se montera donc à 108'000 fr.

C'est le neveu qui devra s'acquitter de ce montant. Philippe Béguin a fait remarquer que si l'oncle devait le payer, ce cadeau serait assimilable à une nouvelle donation, elle-même soumise à un nouvel impôt.

Si le prix d'achat ne peut être déterminé avec certitude, il est censé correspondre à l'estimation cadastrale au moment de l'achat.

Dans le cas d'un immeuble acquis depuis plus de 25 ans, le contribuable peut se prévaloir de l'estimation cadastrale de 1982.

L'impôt dû est doublement progressif :

- Il varie de 10 % à 30 %, en fonction du montant du gain;

- Il est majoré de 15 % par année si l'immeuble appartient depuis moins de quatre ans au vendeur ou réduit de 6 % par année jusqu'à 14 ans de durée si cette propriété a plus de cinq ans.

●Deuxième situation : la *vente pure*, soit lorsqu'il n'y a aucune volonté de donner et que l'acheteur paie le prix de vente.

Si ce dernier est inférieur à l'estimation cadastrale, la différence sera imposée comme une donation. Le fisc tiendra toutefois compte des impenses, c'est-à-dire des dépenses qui ont été consenties par le propriétaire-vendeur et qui ont augmenté la valeur de l'immeuble. D'où, a relevé Philippe Béguin, l'utilité de conserver les pièces justificatives !

L'acquéreur aura en plus à payer des lods : 3,3 % ou 2,2 %, sauf si l'opération intervient entre époux, entre partenaires enregistrés depuis plus de deux ans ou entre parents en ligne directe.

## 77'400 fr. pour le neveu

Toujours dans le cadre de l'exemple de la maison familiale de Boudry, l'impôt est calculé de la manière suivante en cas de vente pure :



Donation ? L'impôt est calculé sur la valeur cadastrale.



Photos Jean-Luc Vautravers

La transaction entre l'oncle et le neveu est toujours établie à 600'000 fr. L'immeuble ayant été acquis en 1960, c'est l'estimation fiscale de 1982 qui est retenue, soit 120'000 fr. Ce dernier montant est déduit du prix de vente. L'impôt de base est en conséquence fixé à un taux de 30 % sur 480'000 fr., soit à 144'000 fr.

Une réduction de 60 % intervient toutefois en fonction de la durée de propriété. L'impôt baisse donc à 57'600 fr.

Mais il y a aussi des lods à payer : 3,3 % sur 600'000 fr., c'est-à-dire 19'800 fr.

Total de la facture : 77'400 fr. Moins élevé que dans le cas de la donation pure !

●Troisième situation : la *donation mixte*, régie par de toutes nouvelles règles dès le début de 2008 et qui, selon Philippe Béguin, mettront fin à "une pratique confuse et compliquée".

Donation mixte ? C'est le cas où il y a à la fois, attribution gratuite et vente, le prix payé par l'acquéreur demeurant

inférieur à la valeur du geste du vendeur. Dans ce contexte, il y a notion de donation si ces prestations sont inférieures à l'estimation cadastrale. Au cas contraire, une expertise doit être fournie. Lorsque la volonté ou pas de donner peut se discuter, le fiscaliste Philippe Béguin recommande de prendre préalablement contact avec le Service des contributions.

En cas de donation ou d'avancement d'hoirie, le fisc admettra un différé d'imposition (voir définition en première page) si l'acquéreur reprend la dette hypothécaire ou si le vendeur bénéficie d'un usufruit ou d'un droit d'habitation.

**Pas d'impôt !**

Dans le cas de la donation mixte, que devient notre exemple de l'immeuble de Boudry et son estimation cadastrale de 600'000 fr. ?

L'expertise étant établie à la valeur d'un million de francs, l'acquéreur reprend l'hypothèque, qui se monte à 300'000 fr. et octroie un usufruit au vendeur, d'une valeur de 350'000 fr. Le fisc accorde alors un différé d'impôt.

jean-luc.vautravers@cininfo.ch

**Revenu + fortune**

Quels sont les effets de la donation et de l'abandon de fortune sur l'impôt sur le revenu et la fortune ?

**Impôt sur le revenu** - La cession d'un droit d'habitation à titre gratuit est imposée en revenu auprès du bénéficiaire. Si elle est effectuée moyennant paiement, ce dernier est assimilé à un revenu du propriétaire.

**Impôt sur la fortune** En cas de cession d'usufruit, celui-ci est imposé à la fois en revenu et en fortune auprès de l'usufruitier. S'il y a au contraire abandon d'usufruit et de droit d'habitation, l'imposition intervient au taux de la rente.

Pascal Hofer et Philippe Béguin : attentifs.



<b>Revenus :</b>	
Rente AVS	24'000
2ème pilier	4'800
Imputation de fortune	38'600
Revenu de fortune	1'300
<b>Total des revenus</b>	
<b>Différence annuelle</b>	
<b>Prestation complémentaire</b>	



Les conférenciers : Stéphane Bobillier, Philippe Béguin et Pascal Hofer.

# Bien réfléchir avant...

**J'avance en âge et je veux abandonner ma fortune à mes enfants. En matière de désaisissement, il faut bien réfléchir aux conséquences financières avant de se lancer à l'eau, cela dans l'éventuelle perspective du placement dans un home et du calcul des prestations complémentaires AVS/AI. C'est le message délivré devant les conférences d'automne par le chef de section des prestations à la Caisse cantonale neuchâteloise de compensation (CCNC), Stéphane Bobillier.**

rentes, des revenus de la fortune ou encore des allocations familiales. Mais on oublie trop souvent que les ressources et parts de fortune dont un ayant-droit s'est dessaisi continuent de faire partie de ce calcul. C'est la loi fédérale qui le veut ainsi.

Seul allègement admis : la part de la fortune abandonnées est réduite chaque année de 10'000 francs.

Suite en page 4

Petit rappel : les prestations complémentaires sont calculées en fonction des dépenses reconnues, dont sont déduites les revenus déterminants.

Ces derniers sont constitués, entre autres, des



Les montants dessaisis sont pris en compte pour calculer les prestations complémentaires AVS/AI.



# Dessaisissement : prudence...

**Ainsi que nous venons de le voir en page 3, il s'agit de se montrer très prudent en matière de dessaisissement, puisque les rentes complémentaires AVS/AI seront calculées en continuant de tenir compte de la valeur de la fortune abandonnée. C'est ce qu'a notamment relevé le représentant de la CCNC, Stéphane Bobillier.**

Le calcul du revenu donnant droit aux rentes complémentaires tient compte de la valeur nette de la fortune dessaisie. En conséquence, si la donation est partiellement compensée par la constitution d'un droit d'usufruit ou d'un droit d'habitat, seule la différence entre le montant abandonné et la contrepartie sera prise en compte.

Voyons plus concrètement ce que cela signifie, exemple à l'appui. Prenons la cas de la donation d'un immeuble à la valeur cadastrale de 450'000 fr., moyennant un droit d'usufruit que se réserve le donateur. L'usufruit est estimé à la valeur locative diminuée des frais d'entretien, soit 16'200 fr. Pour un rentier âgé de 70 ans, la valeur capitalisée de cet usufruit atteint 232'000 fr. environ.

La fortune sur laquelle seront calculées les rentes complémentaires AVS/AI s'établira donc aux 450'000 fr. diminués de ces 232'000 fr., soit à 218'000 fr.

Une franchise d'un montant de 25'000 fr. pour une personne seule sera à son tour déduite des 218'000 fr. On tiendra ensuite compte du 20 % de la somme restante, soit 38'603 fr., en qualité d'imputation de fortune, dans le calcul des prestations complémentaires en cas de placement dans un home. Celui-ci tiendra également compte de la rente AVS, des prestations de 2<sup>e</sup> pilier et du revenu du solde de la fortune.



Photos Jean-Luc Vautravers

*Se montrer prudent dans la perspective du placement dans un home.*

Résultat : pour faire face aux taxes journalière du home (180 fr.) et un montant pour dépenses personnelles estimé à 3'600 fr. pour l'année, la rente complémentaire atteindra 589 fr. par

année et 49 fr. par mois.

Si ce montant devait ne pas suffire, demeurerait ensuite la fameuse obligation d'assistance, à charge des plus proches parents.

[jean-luc.vautravers@cininfo.ch](mailto:jean-luc.vautravers@cininfo.ch)

JAB  
2400 Le Locle

Changement d'adresse à communiquer à : Chambre immobilière neuchâteloise, case postale, 2001 Neuchâtel



## Signez les initiatives !

Les conférences d'automne ont aussi été l'occasion, pour Pascal Hofer, de rappeler l'utilité de signer les deux initiatives populaires jumelées sur l'encouragement à la propriété, lancées par les milieux immobiliers :

### Encouragement à la propriété

● **Accéder à la propriété du logement grâce à l'épargne-logement**

● **Sécurité du logement à la retraite**

HEV Suisse avec CATEF (Tessin), FRI (Fédération romande immobilière) et USPI (Union suisse des professionnels de l'immobilier).

**Editeur :** Chambre immobilière neuchâteloise  
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel  
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91  
[www.cininfo.ch](http://www.cininfo.ch), [info@cininfo.ch](mailto:info@cininfo.ch)  
Reproduction libre, justificatif souhaité  
**Tirage :** 2'250 exemplaires

**Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) :** Bureau de journalisme  
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry  
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77  
[pluri-medias@net2000.ch](mailto:pluri-medias@net2000.ch)  
**Impression :** Imprimerie Gasser SA, Le Lode

*La Chambre immobilière neuchâteloise souhaite d'excellentes fêtes de fin d'année à ses membres et à ses partenaires. Que 2008 soit un excellent millésime !*