

LA CHRONIQUE PATRIMONIALE

PAR RENATA POSPISIL
WEALTH PLANNER
CHEZ BORDIER & CIE NYON



Veuf ou veuve: comment rester dans la maison familiale

Pierre décède à Prangins. Il laisse Claudine, son épouse, deux enfants adultes et la maison familiale. Claudine pourra-t-elle y vivre durablement? Les enfants pourront-ils réclamer leur part? Tout dépend de ce que Pierre a prévu.

Sans testament, le conjoint reçoit la moitié de la succession en pleine propriété, les enfants se partageant l'autre moitié. Lorsque la fortune est surtout constituée du logement familial, ce partage fragilise le conjoint survivant: pour désintéresser les enfants, Claudine pourrait devoir vendre la maison. L'article 473 du Code civil permet un autre équilibre. Par testament ou pacte successoral, Pierre peut laisser à Claudine l'usufruit de toute la part revenant à leurs enfants communs. Les enfants reçoivent alors la nue-propriété: ils deviennent propriétaires à terme, tandis que Claudine conserve l'usage des biens et les revenus qu'ils génèrent. Elle peut vivre dans la maison, percevoir les loyers d'un immeuble ou les revenus d'un portefeuille.

Depuis la réforme successorale de 2023, Pierre peut en outre attribuer à Claudine la moitié disponible de la succession en pleine propriété. Elle reçoit alors une moitié en propriété et l'usufruit de l'autre moitié. A son décès, les enfants réunissent automatiquement la nue-propriété et l'usufruit, devenant pleinement propriétaires.

L'usufruit a toutefois ses limites. Claudine peut habiter la maison, mais ne peut pas la vendre ni disposer librement du capital. Charges, travaux, hypothèque, vente éventuelle: tout doit s'anticiper. Le mécanisme ne vise que les enfants communs; dans une famille recomposée, la planification doit être adaptée. Et si Claudine se remarie, cette protection exceptionnelle est réduite pour l'avenir.

Dans le canton de Vaud, l'usufruit présente aussi un intérêt fiscal. Sa valeur est capitalisée et attribuée au conjoint usufruitier, exonéré de l'impôt successoral. Les enfants ne sont imposés que sur leur nue-propriété. Depuis 2025, aucun impôt n'est dû en ligne directe lorsque la part nette revenant à chaque souche héréditaire ne dépasse pas un million de francs.

Prenons une succession de 4,4 millions. Claudine reçoit 2,2 millions en pleine propriété et l'usufruit des 2,2 millions restants. Si cet usufruit est évalué à 800 000 francs, selon son âge notamment, la nue-propriété des enfants vaut 1,4 million, soit 700 000 francs chacun: ils restent sous le seuil vaudois. Sans usufruit, ils auraient reçu 1,1 million chacun, montant susceptible d'être imposé. L'extinction de l'usufruit au décès de Claudine ne déclenche aucun nouvel impôt; sa propre part en pleine propriété, elle, fera partie de sa succession.

Prévoir cet usufruit ne consiste donc pas seulement à répartir des biens: il s'agit de donner au conjoint survivant le temps et la sécurité nécessaires pour continuer à vivre chez lui, sans placer immédiatement les enfants devant un choix difficile. Encore faut-il l'organiser de son vivant, dans un testament ou un pacte successoral adapté à la situation familiale et au patrimoine.