

LA CHRONIQUE PATRIMONIALE

PAR RENATA POSPISIL

WEALTH PLANNER

CHEZ BORDIER & CIE NYON



Transmettre sa maison sans quitter les lieux: attention au choix du droit

Monique a 74 ans. Veuve, elle occupe seule la maison de Begnins où elle a élevé ses deux enfants. Chez le notaire, elle vient de leur en transférer la propriété, mais elle entend y rester jusqu'au bout. Deux formules s'offrent à elle: l'usufruit ou le droit d'habitation. Le notaire expose la différence en quelques minutes. Monique hésite, puis choisit presque au hasard. Ce choix peut pourtant modifier durablement l'équilibre patrimonial de toute la famille.

L'usufruit (art. 745 ss CC) confère une jouissance complète: habiter, louer le bien et en percevoir les loyers. Le droit d'habitation (art. 776 ss CC) est plus limité. Il permet uniquement d'occuper personnellement le logement.

En principe, l'impôt sur la fortune suit la propriété civile. La loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs prévoit toutefois une exception: lorsqu'un immeuble est grevé d'un usufruit, il est imposé chez l'usufruitier (art. 13 al. 2 LHID). La logique est simple: celui qui bénéficie de toute la valeur économique du bien en supporte également l'impôt.

Cette exception vaut-elle aussi pour le droit d'habitation? Une contribuable genevoise, titulaire d'un tel droit sur un immeuble appartenant à ses enfants, a porté la question jusqu'au Tribunal fédéral, qui lui a donné raison dans un arrêt récent.

Les juges rappellent que le droit d'habitation ne figure pas parmi les exceptions prévues par la LHID et qu'une règle fiscale ne s'étend pas par analogie. Ils relèvent aussi que ce droit n'offre pas les mêmes prérogatives que l'usufruit: son titulaire peut habiter le logement, mais ni le louer ni céder son droit. Conséquence: lorsqu'un immeuble est grevé d'un simple droit d'habitation, il demeure imposé, au titre de la fortune, chez son propriétaire.

Pour Monique, la maison sortirait ainsi de sa fortune imposable pour entrer dans celle de ses enfants. Ceux-ci verraient leur fortune augmenter sans pouvoir ni occuper le bien, ni en percevoir les revenus. Une discussion qui mérite d'être menée avant la signature de l'acte.

En matière d'impôt sur le revenu, en revanche, la logique diffère. Le titulaire d'un droit de jouissance gratuit reste imposé sur la valeur locative correspondant à ce droit. En d'autres termes: fortune chez le propriétaire, revenu chez le titulaire du droit d'habitation.

Faut-il dès lors toujours préférer le droit d'habitation? Certainement pas. L'impôt ne disparaît pas, il change simplement de contribuable. Surtout, ce droit se paie en souplesse. Le jour où Monique devra entrer en EMS, une usufruitière pourra louer la maison afin de contribuer au financement de son séjour. La titulaire d'un droit d'habitation conservera, elle, un droit qu'elle ne pourra plus réellement exercer.

Le véritable choix n'est donc pas entre deux mécanismes fiscaux, mais entre deux projets de vie. L'un privilégie la flexibilité, l'autre la simplicité. Les conséquences fiscales en découlent naturellement. En matière de transmission, les décisions les plus importantes ne sont pas toujours les plus spectaculaires. Elles tiennent parfois à un seul mot.

Bordier & Cie, banquiers privés depuis 1844