

### TRANSMISSION DE LA PROPRIÉTÉ À LA GÉNÉRATION SUIVANTE

#### Transmettre son logement : un défi de taille

Pour conserver un logement au sein de la famille, il est nécessaire de le planifier à long terme. Cela permet de contourner les obstacles potentiels et de prévenir les futures disputes familiales. En Suisse, le prix moyen d'une maison individuelle "normale" est d'environ CHF 1,2 million. Dans certaines régions, les prix sont nettement plus élevés, notamment dans les régions de Suisse centrale, de Zurich et de l'arc lémanique. Les maisons individuelles y coûtent CHF 2 millions, voire (beaucoup) plus.

Dans le Canton de Zurich, plus de la moitié des biens immobiliers résidentiels en mains privées appartiennent à des personnes de plus de 60 ans, comme l'a déterminé la Banque cantonale zurichoise. Cette génération a pu s'offrir un logement à une époque où il était plus abordable. Le défi consiste maintenant à savoir comment transmettre la propriété du logement à la génération suivante à des prix nettement plus élevés, sans se heurter à des problèmes financiers ou à des querelles internes à la famille. Pour de nombreux propriétaires ayant des enfants, conserver son logement au sein de la famille est une préoccupation. Cela devient de plus en plus difficile, notamment lorsque plusieurs frères et sœurs sont impliqués. La hausse des prix de l'immobilier oblige les futurs propriétaires à mobiliser des moyens financiers considérables ou à disposer d'un revenu supérieur à la moyenne.

#### Exemple d'un règlement interne à la famille

Prenons l'exemple d'une famille avec deux descendants. Les parents ont aujourd'hui plus de 70 ans et la fille (40 ans - mariée - 3 enfants) est très intéressée par la reprise de la maison de ses parents. Le fils (38 ans - célibataire) n'est pas intéressé par la reprise. La famille est d'accord et souhaite procéder au transfert de propriété.

Chiffres clés de la situation initiale :

- Valeur vénale estimée à CHF 2 millions
- Hypothèque de CHF 600'000

#### Défi 1 : compensation entre les héritiers

La fille recevrait donc un bien immobilier d'une valeur de CHF 2 millions et des hypothèques de CHF 0,6 million en avance d'hoirie / donation. Conformément à l'art. 626 CC,

elle doit la moitié de ce montant à son frère, à moins que la famille n'en décide autrement.

Dans l'idéal, la fille doit donc être en mesure de verser CHF 700'000 à son frère immédiatement après l'avancement d'hoirie. Le financement peut être assuré par des fonds libres, par l'augmentation de l'hypothèque ou par une donation correspondante des parents à son frère.

Une compensation ultérieure (par ex. après le décès des parents) est également possible, mais la valeur du bien immobilier au moment du paiement de la compensation sera alors prise en compte. Si les prix des biens immobiliers continuent à augmenter, le montant de la compensation sera également plus élevé (art. 630 CC).

#### Défi 2 : le financement

Partons du principe que ni les parents ni la fille ne disposent des CHF 700 000. La fille prévoit donc d'augmenter l'hypothèque afin de pouvoir financer immédiatement la compensation.

L'hypothèque passe ainsi à CHF 1,3 million, ce qui représente 65% de la valeur vénale et constitue donc une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang. Le défi réside dans le calcul de la capacité financière. Voici les hypothèses suivantes à ce sujet :

- Taux d'intérêt 5%
- Frais annexes/entretien 1% de la valeur vénale
- Pas d'amortissement (pas d'hypothèque de 2<sup>e</sup> rang)

La fille aura besoin d'un revenu de plus de CHF 250'000 pour que ce financement soit supportable.

*(CHF 1,3 million à 5% = CHF 65'000 + frais annexes CHF 20'000 = CHF 85'000 \* 3 = CHF 255'000)*

#### Conclusion

Une planification minutieuse du refinancement et une constitution générale du patrimoine sont essentielles pour s'assurer que la charge financière est supportable pour le futur propriétaire et que le financement reste garanti. Il n'existe pas de solution universelle pour l'héritage d'un logement au sein d'une famille, mais une planification précoce et une communication ouverte sont essentielles pour minimiser les conflits.

## Nouvelle entrées de blog

- 8.3.2024 – Nouvel arrêt du Tribunal fédéral – aide sociale et avoir de libre passage

Lire la suite sur le blog de Mendo : <https://mendo.ch/fr/blog/>

## Qui part à la retraite et quand ?

L'âge de la retraite en Suisse est un sujet récurrent sur la scène politique. Age de référence officiel et interventions politiques (initiatives) ou pas, quand les Suisses partent-ils vraiment à la retraite ? Et y a-t-il des différences entre les secteurs économiques ?

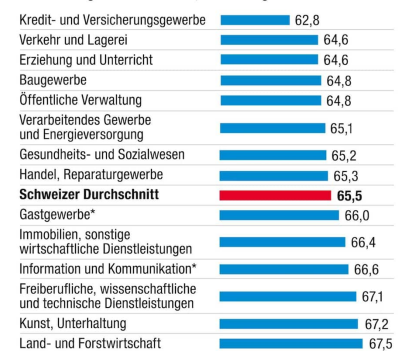
Les chiffres de l'Office fédéral de la statistique (OFS) montrent que les Suisses quittent le marché du travail en moyenne à 65,5 ans - y compris les indépendants qui restent souvent très longtemps en activité.

Cette moyenne est donc actuellement supérieure à l'âge de référence de l'AVS. Il existe toutefois des différences assez importantes entre les branches économiques, comme le montre le graphique de droite – en allemand uniquement.

Dans le secteur financier, la moyenne est de 62,8 ans. Moins de la moitié des employés travaillent jusqu'à 65 ans, ce qui pourrait s'expliquer par le niveau de salaire plus élevé. Toutefois, de nombreux départs en retraite anticipée ne seront probablement pas uniquement volontaires. Des conditions-cadres réglementaires nouvelles et plus strictes ainsi que des restructurations ont sans doute également favorisé la pression en faveur de la retraite anticipée.

### Wer geht wann in den Ruhestand

Durchschnittliches Alter beim Austritt aus dem Arbeitsmarkt nach Wirtschaftsbranche in den Jahren 2016 bis 2020. Die Erhebung berücksichtigt Arbeitnehmende, Selbständige und Erwerbslose.



\*Resultate basieren auf weniger als 160 Beobachtungen und sind deshalb mit Vorsicht zu interpretieren. Quelle: BFS/SAKE © Blick Grafik © Blick Grafik

## Les Exchange Traded Funds ETF sont-ils vraiment avantageux ?

Les ETF sont des fonds de placement bon marché qui sont négociés en bourse. Si l'on compare le TER (Total Expense Ratio) des ETF à celui d'autres fonds de placement, on constate en effet qu'il est nettement inférieur. Les coûts de la gestion de fortune, de la gestion, etc. sont donc avantageux en comparaison. Mais les investisseurs devraient aussi tenir compte d'autres coûts, à savoir les charges fiscales qui incombent à l'ETF (fortune du fonds) et qui ne sont pas indiquées. Il s'agit de charges résultant de droits de compensation, de droits de timbre ou d'impôts à la source similaires dans d'autres pays. Pour la charge fiscale résultant de tels prélèvements, c'est en général le domicile de la société de fonds qui est déterminant. Dans un article, le Vermögenszentrum VZ aborde ce point et les différences de charge peuvent être importantes selon le domicile du fonds. Lien vers l'article (uniquement en allemand) : <https://www.vermoegenszentrum.ch/wissen/etf-bestuern>

## Conseiller\*ère financier\*ère de l'année - le concours est ouvert jusqu'au 31 mars 2024

C'est la 19<sup>e</sup> fois qu'IAF organise son concours annuel. Vous êtes actuellement en train de préparer un examen ? Vous voulez savoir si vos connaissances sont à jour ? Dans ce cas, c'est l'entraînement idéal. Lien pour plus d'informations et inscription : <https://www.meilleurconseillerfinancier.ch>

## Et soudain, les investisseurs privés parlent de scalping...

...mais qu'est-ce que c'est ? Le scalping est une forme intensive de day trading qui se base sur des mouvements de prix à court terme afin de réaliser des bénéfices. Typiquement, les positions ne sont détenues que pendant 3 à 5 minutes, certaines n'étant ouvertes que pendant 1 minute. La rapidité d'exécution des transactions se traduit souvent par de petits gains, raison pour laquelle des positions plus importantes sont souvent négociées. L'utilisation de l'effet de levier permet de rentabiliser la stratégie grâce à de nombreux trades. Les positions ne sont jamais conservées pendant la nuit, et si elles le sont, on ne parle plus de scalping. Conclusion : ne convient probablement pas aux clients privés "normaux".