



CENTRE DE DROIT NOTARIAL
DE L'UNIVERSITE DE LAUSANNE

Les Matinées du patrimoine

Revue de la jurisprudence récente en droit du patrimoine

Aspects fiscaux

par

Me Michel Monod

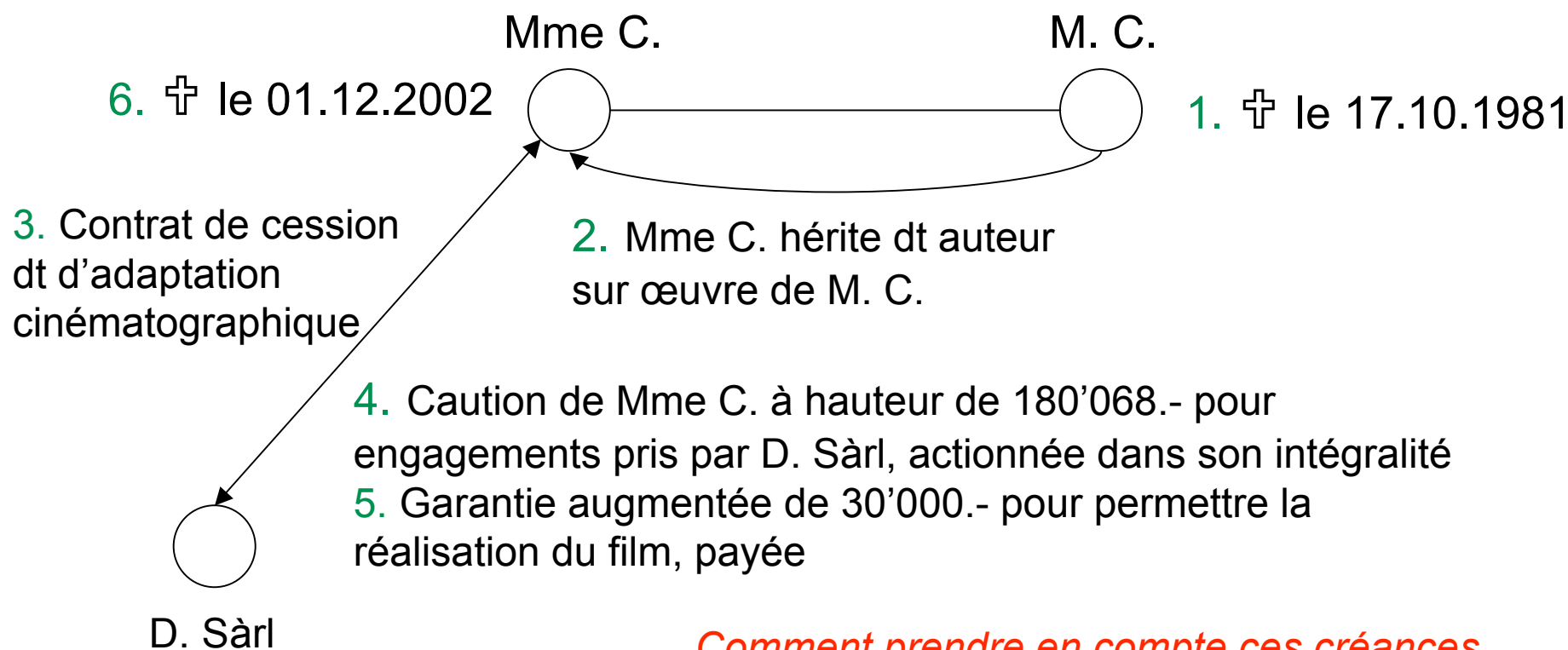
Notaire, chargé de cours à l'Université de Lausanne



CENTRE DE DROIT NOTARIAL
DE L'UNIVERSITE DE LAUSANNE

Assiette de l'impôt sur les successions - créance irrécouvrable

TA GE, arrêt du 17 juin 2008



*Comment prendre en compte ces créances
dans le cadre du calcul de l'assiette de l'impôt?*



CENTRE DE DROIT NOTARIAL
DE L'UNIVERSITE DE LAUSANNE

Assiette de l'impôt sur les successions - créance irrécouvrable

- Le contribuable doit justifier les faits qui réduisent ou éteignent son obligation fiscale (RDAF 1996 II 427)
- L'estimation des biens s'établit d'après leur valeur au jour du décès
- Les créances sont estimées au pair
- Exception en cas d'insolvabilité du débiteur
- Définition: « *le débiteur est insolvable lorsqu'il ne dispose pas de moyens liquides suffisants pour acquitter ses dettes exigibles* »
- Présomption d'insolvabilité lorsqu'une faillite est ouverte et lorsque le poursuivant s'est fait remettre un acte de défaut de biens définitif après saisie.
- **Recours rejeté**

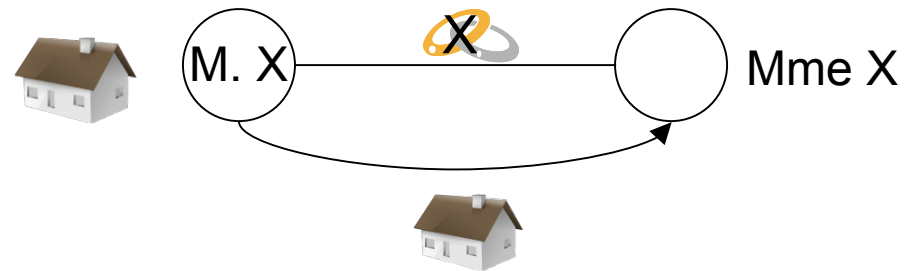


CENTRE DE DROIT NOTARIAL
DE L'UNIVERSITE DE LAUSANNE

Liquidation du régime matrimonial - reprise de la dette hypothécaire - assiette de l'impôt

TC VD, arrêt du 15 juillet 2008 (RDAF 2008 II 472)

1. M. X unique propriétaire de la maison:
EF: 425'000 / VV: 700'000



2. Suite au divorce, Mme X reprend la maison

Liquidation du régime matrimonial

- Prix cession: 485'684.40
- Reprise par Mme X de la dette hypothécaire du même montant
- Partage par moitié des frais afférant au transfert
- Demande d'exonération de la part au bénéfice de l'union conjugale revenant à Mme X

Détermination de l'assiette du droit de mutation?



CENTRE DE DROIT NOTARIAL
DE L'UNIVERSITE DE LAUSANNE

Liquidation du régime matrimonial - reprise de la dette hypothécaire - assiette de l'impôt

- **Art. 3 lit. f LMSD:** « Le droit de mutation n'est pas perçu:
f. (...), sur les transferts d'immeubles en faveur de l'un des conjoints en paiement de la part au bénéfice qui lui revient à la liquidation du régime matrimonial, et cela jusqu' à concurrence du montant de cette part. (...)»
⇒ Le transfert immobilier est exonéré du droit de mutation lorsqu'il intervient au titre de règlement de la part de l'époux au bénéfice de l'union conjugale. Ce droit est en revanche prélevé sur la valeur de l'immeuble qui excède le montant net du bénéfice, soit sur la reprise de dettes hypothécaires ou les contre-prestations éventuelles du conjoint.
- Le montant de la **dette** de CHF 485'684 contractée par M. X et reprise par Mme X est **soumis à l'impôt**.
- **Exonération** en revanche pour la **différence entre la valeur vénale de l'immeuble** (CHF 700'000) **et la dette reprise** (CHF 485'684), soit **CHF 214'316**.



CENTRE DE DROIT NOTARIAL
DE L'UNIVERSITE DE LAUSANNE

Transfert d'un immeuble au conjoint - liquidation du régime matrimonial

TC VD, arrêt du 21 juillet 2008

Valeur de l'immeuble: 1'800'000

Dette hypothécaire: 1'000'000

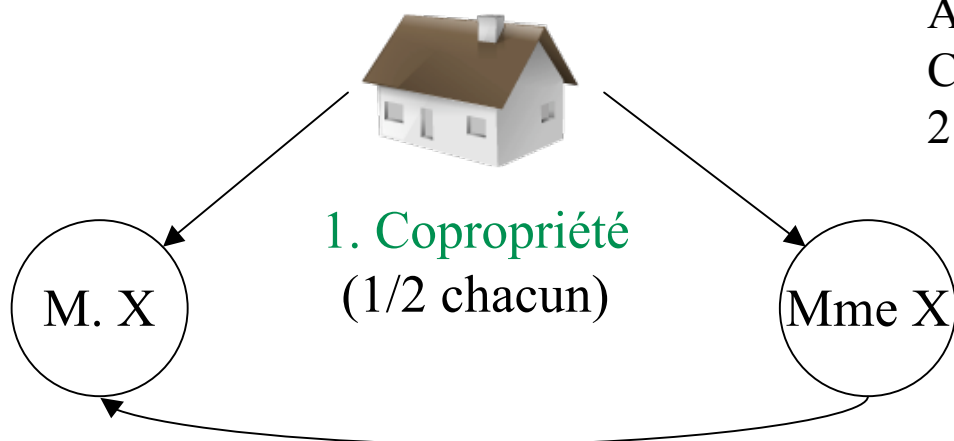
Liquidation du régime matrimonial

Acquêts de M. X: 439'688.- (1/2: 219'844.-)

Acquêts de Mme X: 330'000.- (1/2: 165'000.-)

Créance de Mme X contre M. X:

219'844 - 165'000 = 54'844.-



2. Liquidation du régime matrimonial:

- Mme X cède sa part de copropriété d'1/2
- M. X reprend la part de la dette hypothécaire de Mme X, soit 500'000

Dans le cadre du calcul du droit de mutation dû, quelle déduction AX peut-il faire valoir?



CENTRE DE DROIT NOTARIAL
DE L'UNIVERSITE DE LAUSANNE

Transfert d'un immeuble au conjoint - liquidation du régime matrimonial

TC VD, arrêt du 21 juillet 2008

- **Art. 3 lit. f LMSD**: « Le droit de mutation n'est pas perçu:
f. (...), sur les transferts d'immeubles en faveur de l'un des conjoints en paiement de la part au bénéfice qui lui revient à la liquidation du régime matrimonial, et cela jusqu' à concurrence du montant de cette part. (...)»
- **Exception** au principe général de l'imposition de tout transfert juridique ⇒ base légale
- Liste de l'article 3 LMSD **exhaustive**
- Valeur de la demi-part de l'immeuble repris: **CHF 900'000**
- Calcul du bénéfice de l'union conjugale selon l'art. 210 al. 1 CC. Il s'agit d'une notion arithmétique, à savoir le **solde actif du compte d'acquêts** (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, *Les effets du mariage*, Berne 2000, n° 1395)



CENTRE DE DROIT NOTARIAL
DE L'UNIVERSITE DE LAUSANNE

Transfert d'un immeuble au conjoint - liquidation du régime matrimonial

TC VD, arrêt du 21 juillet 2008

Calcul de l'assiette du droit de mutation:

- Demi-part de l'immeuble: CHF 900'000
- Créance de Mme X. contre son époux à titre de bénéfice de l'union conjugale: ./. CHF 54'844
- Assiette de l'impôt: CHF 845'156
- Montant de l'impôt:
3,3% de CHF 845'156, soit CHF 27'890



CENTRE DE DROIT NOTARIAL
DE L'UNIVERSITE DE LAUSANNE

Frais d'entretien d'immeuble - imposition dans le temps

TC VD, arrêt du 27 août 2008

A propriétaire de plusieurs parts d'immeubles.

2001-2002: revenu imposable = 0
(frais d'entretien d'immeubles importants)

Pour DI 2003, A invoque notamment comme
déductions des frais engagés en 2001.



CENTRE DE DROIT NOTARIAL
DE L'UNIVERSITE DE LAUSANNE

Frais d'entretien d'immeuble - imposition dans le temps

TC VD, arrêt du 27 août 2008

- Les frais d'entretien d'immeubles relevant de la fortune privée sont déductibles
(pour IFD: art. 32 al. 2 LIFD / pour ICC: art. 36 al. 1 lit. b LI)
- Report possible?
- **Principe de la périodicité:** Seuls les travaux relatifs à la période considérée sont pris en compte
(*cf.* Merlino, n° 93-98 *ad* art. 32 LIFD, *in* Yersin/Noël (édit.), Commentaire LIFD, Bâle 2008)
- ⇒ **Report refusé**