

# La chronique de CGI conseils

Cette semaine par Gregory Boria, Economiste



## ■ Initiative du parti socialiste suisse

# Nouvel impôt sur les successions: faut-il effectuer une donation avant le 31 décembre 2011?

**Le parti socialiste a jusqu'au 16 février 2013 pour récolter les 100 000 signatures en faveur de sa nouvelle initiative populaire introduisant un lourd impôt sur les successions.**

**B**ien que l'intitulé du texte ne mentionne que la fiscalité successorale, il convient de relever que les donations seraient également touchées.

Cette initiative prévoit que la Confédération taxe les succes-

sions et les donations et ce, pour financer l'AVS. Ce financement additionnel serait obtenu par le biais d'une imposition de 20% des montants faisant l'objet d'une donation ou succession.

L'impôt sur les successions est perçu sur la succession de per-

sonnes physiques domiciliées en Suisse au moment de leur décès, ou dont la succession s'ouvre en Suisse. L'impôt sur les donations serait perçu auprès du donateur.

Sont néanmoins exclus de ce nouvel impôt:

- Un montant unique de deux millions de francs sur la totalité de la succession et des donations soumises à l'impôt;
- Les parts successorales du conjoint survivant ou du partenaire enregistré, ainsi que les donations faites à celui-ci;
- Les parts successorales revenant à des institutions exonérées fiscalement, ainsi que les donations faites à celles-ci;
- Les présents d'un montant maximal de 20 000 francs par an et par personne.

Il est précisé que, lors du calcul de la masse successorale, il est rajouté la valeur des donations antérieures, afin de déterminer si l'impôt sur les successions doit être perçu (pour dépassement de la franchise de CHF 2 000 000.-)

## Conséquence pour les propriétaires fonciers

Cette proposition de texte a pour conséquence de possiblement induire une taxation lors de la transmission, par donation ou voie successorale, d'un bien immobilier. En effet, cette nouvelle taxation s'applique sur la valeur nette de la succession ou de la donation (avoirs./dettes). Toutefois, les dispositions cantonales actuelles postulent que la valeur du bien immobilier est déterminée selon le principe d'une

Brèves

## Les Rendez-vous de la fiscalité immobilière

Les «Rendez-vous de la fiscalité immobilière» auront lieu le jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2011, de 8h45 à 12h15, à Genève.

Sous la présidence d'Alexandre Faltin, chargé de cours en droit fiscal à l'Université de Genève et avocat, trois orateurs de renom se succéderont pour aborder des thématiques très actuelles sur la fiscalité immobilière:

«Vente privée ou professionnelle: état des lieux», par Pietro Sansonetti, avocat et expert fiscal diplômé;

«Actualité jurisprudentielle en matière de fiscalité immobilière», par Pierre-Xavier Knoepfli, notaire et diplômé de l'Institut d'Etudes Immobilières (IEI);

«Développements récents en matière de TVA immobilière», par Alexandra Pillonel, master en droit des affaires et spécialiste TVA.

Renseignements et inscriptions: [www.cgiconsseils.ch](http://www.cgiconsseils.ch) (rubrique cours & séminaires / Rendez-vous de la fiscalité).

## La Suisse en images et en textes...

Un livre magnifique pour découvrir ou redécouvrir notre pays

Seulement  
**29.-**



Livre de 144 pages avec plus de 200 photos, en 3 langues (français, allemand et anglais)

Sur le CD: 700 photos, une vidéo.

En vente en librairies.

Pour tous renseignements: Tél. 022 827 38 70  
[dhostett@imagic-dh.ch](mailto:dhostett@imagic-dh.ch)

IMMOBILIER **REVAC** REAL ESTATE

**VOUS ENVISAGEZ  
DE VENDRE  
votre villa,  
appartement, terrain**  
Estimation gratuite. Réalisation rapide.  
Discretion assurée.  
Société fondée en 1975

**REVAC SA** - 52, Montbrillant - 1211 Genève 2  
Tél: 022 734 15 40 - Fax 022 734 12 20 - [info@revac.ch](mailto:info@revac.ch)  
[www.revac.ch](http://www.revac.ch)

valeur vénale, équivalente à la valeur de marché et non historique.

Partant de ce principe, un bien immobilier, acquis pour une valeur de CHF 1 250 000.- en 1980 par Madame X, ne sera pas transféré, que ce soit par donation ou succession, à cette valeur à son enfant. Il fera l'objet d'une nouvelle évaluation, afin de déterminer sa valeur vénale.

Dans ce cas de figure et en postulant que le bien est grevé d'un reliquat d'hypothèque de CHF 350 000.-, si l'estimation fiscale au décès est supérieure à CHF 2 350 000.-, alors il y aura une taxation qui devra être supportée par le ou les héritiers. En arrêtant la valeur vénale dudit bien à CHF 2 500 000.-, l'impôt serait de CHF 30 000.-. De plus, tous les autres éléments du patrimoine, comme par exemple des avoirs bancaires de l'ordre de CHF 500 000.-, seraient imposés à hau-



► **Que restera-t-il à nos héritiers?**

teur de 20%. Au final, la facture totale pour les héritiers serait de CHF 130 000.- (CHF 30 000.- + 100 000.-).

**Comment éviter cette taxe?**

Premièrement, en ne signant pas l'initiative ou en votant contre cette dernière lors de

l'éventuelle futur scrutin populaire (en effet, il nous paraît fort peu probable que la barre des 100 000 signatures ne soit pas atteinte d'ici à février 2013).

Deuxièmement en anticipant une donation future. En effet, le texte du parti socialiste a prévu une **rétroactivité au 1<sup>er</sup> janvier 2012!** Partant et en cas d'acceptation de l'initiative par le

peuple, seules les donations effectuées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 ne seront pas prises en compte pour le calcul de cette nouvelle taxation.

Une donation immédiate, bien que facile à envisager, peut avoir des conséquences importantes pour les intéressés, car elle ouvre la possibilité de réévaluation de la valeur fiscale du bien immobilier par l'Administration fiscale cantonale. En effet, pour le calcul des droits d'enregistrement, c'est la valeur vénale du bien immobilier qui est taxée. Or, pour le calcul de l'impôt sur la fortune d'un bien nouvellement acquis (à titre onéreux ou gratuit), c'est la valeur retenue par le Département pour la perception des droits d'enregistrement, soit une valeur vénale, qui se substitue à la valeur historique précédente. Dès lors, toute augmentation de la valeur fiscale du bien immobilier acquis ►

le déménagement en douceur



Devis gratuit  
**BALESTRAFFIC**  
Tél. 022 308 88 00  
www.balestraffic.ch

**FISA SA**  
Rue de Genève 122 - 1226 Thônex  
T: 022 310 50 12 - F: 022 310 50 03

Votre spécialiste  
fumisterie depuis 1864  
à Genève

**Nos spécialités**

- Tubage
- Cheminée de salon
- Poêle
- Rénovation
- Accessoires

**Un projet...  
N'hésitez plus!**

www.fisa-sa.ch - geneve@fisa-sa.ch

**Ouverture le samedi matin de 9h à 12h**




**AVANTAGE SUBARU.**



**La nouvelle Subaru Trezia**

- Une nouveauté européenne signée Subaru
- Avec équipement complet et intérieur modulable
- Un monospace compact et spacieux proposé dès Fr. 22'500
- Egalement disponible en version diesel avec boîte automatique

**Garage Saint Christophe SA**  
Rue des Délices 29 – 1203 Genève – Tél. 022 344 74 55

 **SUBARU**  
Confidence in Motion

par donation pourrait avoir pour conséquence d'alourdir l'impôt sur la fortune des personnes concernées.

## Illustration

Reprenons le cas de Mme X, qui détenait un bien immobilier dont la valeur fiscale était de CHF 1 250 000.- et dont l'Administration fiscale réévaluerait la valeur à hauteur de CHF 2 500 000.-. Cette situation entraînerait les conséquences fiscales qui suivent.

Il est utile de mentionner que, dans le cas de figure présenté, il est considéré que la valeur fiscale dudit bien est totalement imposable (il n'est tenu compte d'aucune déduction personnelle) au niveau de l'impôt sur la fortune et qu'elle représente l'entier de la fortune fiscale (pas de fortune mobilière).

Dans le cas de figure présenté, une donation induirait donc une augmentation de la charge fiscale de l'ordre de CHF 12'040.-, annuellement.

Suite à cet exemple, nous préconisons, avant d'entreprendre une donation dans le but d'éviter d'être possiblement soumis à la future taxe proposée par le parti socialiste, de simuler l'impact futur que cette donation aurait sur la fiscalité du bénéficiaire et/ou de prendre conseil auprès d'un notaire ou d'un spécialiste.

De plus, afin d'avoir l'ensemble des informations utiles pour prendre cette décision impor-



### ▶ Vendre son patrimoine sera peut-être la seule solution pour survivre!

tante, il est toujours possible de solliciter, avant d'entreprendre la donation, le Service de l'enregistrement de l'Administration fiscale, afin de connaître la valeur vénale du bien immobilier qui serait retenue lors de cette opération. Si le montant articulé par l'Administration fiscale entraînerait une hausse trop importante de l'impôt sur la fortune, il serait toujours possible de ne pas effectuer la donation. La réponse de l'Administration n'est pas immédiate et peut prendre du temps; c'est pourquoi nous invitons les personnes qui désirent effectuer une donation avant le 31 décembre 2011 à ne pas tarder à l'initier. Nous recommandons de suivre cette méthode, car elle a l'avantage de permettre au contribuable d'évaluer la hausse d'impôt que cette opération générerait.

L'alternative est de ne pas sol-

liciter l'Administration fiscale et de faire déposer l'acte authentique par le notaire avec une valeur de l'objet définie par le contribuable. Une décision déterminant la valeur fiscale, équivalente ou non à celle proposée par le contribuable, sera rendue par l'Administration fiscale. Si cette valeur n'est pas jugée acceptable par le contribuable, il devra effectuer un recours contre la décision de taxation de l'AFC, mais ne sera plus en mesure d'annuler la donation...

### Pourquoi ne pas signer, et le cas échéant voter contre cette initiative?

Elle va à l'encontre de la volonté populaire genevoise, exprimée en votation populaire le 8 février 2004 (75% des vo-

tants), qui a permis d'instaurer l'exonération pour le conjoint et les parents en ligne directe des droits de succession et des droits d'enregistrement (y compris les donations). L'initiative contreviendrait clairement à la volonté manifestée par la population.

En outre, elle pénalise injustement les héritiers en ligne directe, notamment les enfants, en leur faisant supporter une taxation sur le patrimoine épargné par leurs parents. Cela pourrait mettre en danger la transmission d'objets immobiliers en forçant les héritiers à devoir s'en séparer ou contracter un emprunt hypothécaire afin de financer cette nouvelle taxe.

Enfin, l'initiative romprait l'équilibre voulant que les actifs contribuent à la formation des retraites, en s'attaquant aux avoirs de ceux qui ont le plus travaillé pour épargner. Ainsi, la politique de l'érosion serait à nouveau d'actualité! ■

#### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
12, rue de Chantepoulet  
CP 1265 - 1211 Genève 1  
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22  
info@cgiconseils.ch

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous. Pour devenir membre: [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)



**AU-DELÀ DES CONVENTIONS**

**FAITES-VOUS PLAISIR,  
FAITES DES ÉCONOMIES!**



**3890.-**  
Jusqu'à CHF, €-Bonus inclus

**+**

**3,9%**  
Leasing

**+**

**4** Roues  
d'hiver  
gratuites

**+**

**1000.-**  
Prime fidélité  
si applicable

**Mazda3, en ce moment à partir de CHF 21 450.-.** Les offres Prime de reprise, Prime €-Bonus, Roues d'hiver et Leasing 3,9% sont cumulables entre elles, mais pas cumulables avec le rabais flotte (d'autres primes s'appliquent). Ces offres sont valables jusqu'au 30.11.2011, pour toute Mazda3 neuve immatriculée avant le 31.12.2011, exclusivement chez les agents Mazda participants. Leasing Exemple de calcul: Mazda3 Confort (1.6/105 ch), prix net CHF 21 450.- (prix catalogue CHF 24 450.- moins prime de reprise CHF 1 500.- et €-Bonus CHF 1 500.-). 1er loyer conséquent 25% du prix du véhicule, durée 48 mois, kilométrage annuel 15 000, taux d'intérêt annuel effectif 3,9%, mensualités CHF 198.-. Une offre d'ALPHERA Financial Services, Alphabet Gestion Parc de Véhicules (Suisse) SA. Toutes les données sont celles en vigueur au moment de l'impression. Le modèle présenté comprend des équipements optionnels. Les prix sont indiqués TVA 8.0% incluse. Assurance casco intégrale obligatoire en sus. L'attribution d'un crédit est interdite si elle entraîne un surendettement du client.

**GB & M, VOTRE REFERENCE AUTOMOBILE.**  
Route du Nant-d'Avril 34 • 1214 Vernier • Tél. 022 939 06 30 • [www.gbm.ch](http://www.gbm.ch)

**GB & M**  
GARAGE ET CARROSSERIE SA  
VOTRE REFERENCE 