



Analyse septembre 2025
— Que faire de sa propriété
immobilière en cas de divorce ?

Œuvrons pour le temps



BONHÔTE

Banquiers depuis 1815

Que faire de sa propriété immobilière — en cas de divorce ?

Près de 40% des mariages se soldent par un divorce en Suisse, entraînant souvent des conséquences financières importantes, en particulier si les époux sont propriétaires d'un bien immobilier. En effet, au moment du divorce, le patrimoine commun du couple est réparti entre les conjoints selon des règles spécifiques au régime matrimonial choisi et, souvent, la propriété du bien immobilier est modifiée.

Changement de la propriété immobilière au moment du divorce : vente à un tiers ou transfert au sein du couple

Prenons l'exemple d'un couple qui se marie en 2000 sous le régime ordinaire de la participation aux acquêts. En 2010, les conjoints acquièrent un immeuble en copropriété pour une demie chacun, financé par leurs acquêts, pour CHF 1 million. En 2020, au moment

de leur divorce, la valeur de l'immeuble est estimée à CHF 2 millions (valeur admise par les deux conjoints sur la base d'une estimation).

Au moment du divorce, ce couple a tout d'abord la possibilité de vendre leur bien à un tiers. Ceci est une solution fréquemment choisie si aucun des conjoints ne peut assumer seul les charges de l'immeuble (dette hypothécaire, frais d'entretien, etc.). Le produit de la vente de l'immeuble est alors attribué à chacun des époux en fonction de sa quote-part de propriété et leur investissement initial. Dans leur cas, ils recevront chacun CHF 1 million. Tous deux devront individuellement soit s'acquitter de l'impôt sur les gains immobiliers immédiatement, soit réinvestir leur gain personnel dans une nouvelle résidence principale individuelle pour en reporter l'imposition ultérieurement.

Les époux peuvent également convenir que l'un des deux acquière l'intégralité de la propriété. Le conjoint qui garde l'immeuble devra dans ce cas dédommager l'autre d'un montant de CHF 500'000.-, équivalant à la moitié du montant correspondant à l'augmentation de valeur du bien de CHF 1 million, car le bien a été financé par des acquêts. Ce dédommagement peut être fait par compensation avec d'autres actifs dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial. Le transfert de la propriété intervient au jour du prononcé du divorce.

Dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial, l'imposition du gain immobilier réalisé par l'époux transférant peut être différée à condition que les deux conjoints l'acceptent. En l'absence d'accord, le transfert de la propriété de l'immeuble déclenchera immédiatement l'imposition du gain immobilier chez l'époux transférant. Le différé a plusieurs avantages : pour le conjoint qui cède sa part, le transfert du bien immobilier n'induit pas un besoin de liquidités pour le paiement de l'impôt ; pour le conjoint qui acquiert la



pleine propriété, le gain immobilier réalisé lors d'une vente future de l'immeuble serait imposé à un taux plus bas, car il est dégressif en fonction de la durée de détention.

En cas de transfert de la propriété entre les époux, des droits de mutation pourraient être dus par le conjoint repreneur. Néanmoins, la plupart des cantons prévoient une exonération de ces droits ou une réduction de leur taux d'imposition si le transfert a lieu dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial.

Usage de l'immeuble comme contribution d'entretien en nature

Il est finalement envisageable qu'aucun transfert de propriété n'ait lieu, mais que l'un des deux conjoints demeure dans l'immeuble, souvent avec les enfants.

Cette mise à disposition de l'usage, de préférence par la constitution d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, est une contribution d'entretien en nature qui doit être intégrée à la convention de divorce ratifiée par le juge. La valeur de l'usage correspond généralement à la valeur locative du bien. Plusieurs aspects fiscaux doivent toutefois être considérés.

Les contributions d'entretien sont imposables chez l'ex-conjoint et les enfants mineurs qui en bénéficient, respectivement déductibles du revenu de celui qui les verse (le propriétaire). Attention toutefois à bien distinguer la part de l'usage des enfants de celle de l'ex-conjoint, car une fois ces derniers majeurs, la déductibilité fiscale de la contribution d'entretien qui leur est versée ne sera plus admise.

En outre, la responsabilité financière des frais d'entretien d'immeuble ainsi que de la dette hypothécaire et ses intérêts devrait aussi être réglée dans la convention d'entretien. Leur déductibilité fiscale devra être analysée en fonction du droit d'usage octroyé.

Transmettre ou revendre un bien immobilier lors d'un divorce a de nombreuses implications, en particulier sur le plan fiscal. Chaque situation étant différente, il peut être avisé de recourir aux conseils d'un spécialiste pour évaluer quelle solution est la mieux adaptée à votre situation spécifique.

Visionnez la vidéo sur notre site bonhote.ch/analyse



Cette vidéo a été réalisée en collaboration avec *Le Temps*

Contact

Mélanie Erb-Zimet
Experte fiscale diplômée

Ce document, purement informatif, se base sur des informations récoltées auprès de sources considérées comme fiables et à jour, sans garantie d'exactitude ou d'exhaustivité. Les marchés et produits financiers sont par nature sujets à des risques de pertes importants qui peuvent s'avérer incompatibles avec la tolérance au risque du lecteur. Les performances passées reflétées cas échéant dans ce document ne sont pas des indicateurs de résultats pour le futur. Ce document ne constitue pas un conseil ou une offre d'achat ou de vente de titres ou de quelque produit financier que ce soit à l'intention du lecteur et n'engage ainsi en aucun cas la responsabilité de la Banque. La Banque se réserve le cas échéant le droit de s'écarter des avis exprimés dans ce document, notamment dans le cadre de la gestion des mandats de ses clients et de la gestion de certains placements collectifs. La Banque est une banque suisse soumise à la surveillance et à la réglementation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Elle n'est ni au bénéfice d'une autorisation, ni surveillée par un régulateur étranger. Par conséquent, la diffusion de ce document hors de Suisse, comme la vente de certains produits à des investisseurs résidents ou domiciliés hors de Suisse, peuvent être soumis à des restrictions ou à d'éventuelles interdictions en vertu de lois étrangères. Il incombe au lecteur de se renseigner quant à son statut à cet égard et de respecter les lois et règlements qui le concernent. Nous vous conseillons de consulter des conseillers professionnels qualifiés notamment en matière juridique, financière et fiscale pour déterminer votre position par rapport au contenu de la présente publication.

Actualités de la Banque Bonhôte



La Banque Bonhôte renforce ses équipes de gestion privée régionales

Dans le cadre du renforcement de sa stratégie de proximité et du développement régional de la gestion de fortune privée, la Banque Bonhôte a le plaisir d'annoncer l'arrivée de Stéphanie Guillod au siège à Neuchâtel, tandis que Pablo Darbellay complète l'équipe de conseillers à Genève, qu'il a rejoint il y a près d'un an.

En savoir plus : bonhote.ch/gp



Résultats réjouissants de Bonhôte-Immobilier SICAV

La fortune nette de la SICAV franchit le seuil du milliard, le résultat net d'exploitation progresse de 11% et le dividende augmente de 2%.

Près de 75% des actionnaires ont choisi de percevoir leur dividende en nouvelles actions plutôt qu'en espèces, témoignant ainsi de la confiance des investisseurs.

En savoir plus : bonhote.ch/rapport-bim



Swiss Impact Forum

Dans la continuité de son engagement ESG, la Banque Bonhôte, labellisée B Corp depuis 2020, a le plaisir de devenir partenaire principal du Swiss Impact Forum.

Cet événement aura lieu le 12 novembre prochain à Berne, sur le thème : *Passer de l'impact à la prospérité durable*.

En savoir plus : bonhote.ch/swiss-impact-forum

 linkedin.com/company/bonhote

 instagram.com/banquebonhote

 facebook.com/banquebonhote

 youtube.com/banquebonhote1815