



CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENÈVE

par Marie Ducret Gauthey, notaire

HÉRITER D'UN BIEN IMMOBILIER

Lors d'une succession, il peut arriver qu'un bien immobilier fasse partie du patrimoine du défunt. Dans ce cas, les héritiers peuvent parfois se sentir dépassés face aux formalités de succession à effectuer. Quelles sont donc ces formalités à accomplir en relation avec ce bien immobilier et par où commencer ?

Le décès survenu, les héritiers prennent immédiatement la place du défunt dans tous ses droits et obligations et deviennent ainsi propriétaires en mains communes de l'ensemble du patrimoine du défunt, aussi longtemps qu'un partage successoral n'est pas intervenu.

S'agissant d'un bien immobilier, les héritiers en deviennent propriétaires immédiatement, en main commune, sans qu'une inscription ne soit effectuée auprès du Registre foncier. Ils deviennent également débiteurs des éventuelles dettes hypothécaires le grevant et des impôts y-relatifs.

La première étape à réaliser, en cas d'acceptation de la succession, consiste tout d'abord à obtenir un certificat attestant votre statut d'héritier. Ce document peut être obtenu, à Genève auprès d'un no-

taire. Après vérification de l'existence ou non d'un testament, le notaire indiquera dans un acte authentique qui sont les héritiers de la personne décédée.

Par où commencer ?

Une déclaration de succession devra être remplie et adressée à l'Administration fiscale cantonale. Il s'agira de décrire le patrimoine (actif et passif) du défunt, qu'il soit mobilier ou immobilier au jour de son décès. Dans cette déclaration, doivent notamment être indiqués, le nom des héritiers et, s'agissant des biens immobiliers, leur valeur vénale (valeur du marché), ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires les grevant. La valeur vénale indiquée et acceptée par l'Administration Fiscale Cantonale, servira de base au calcul des impôts immobiliers à charge dorénavant des héritiers. Une ex-

«Soyez attentifs
aux éventuels
impôts
successoraux
qui seront dus»

Certaines démarches



sont indispensables lorsque l'on hérite d'un bien immobilier. LDD

expertise immobilière peut être demandée par l'Administration fiscale pour fixer la valeur vénale du bien immobilier.

Selon le degré de parenté que vous avez avec le défunt, des taxes de succession seront dues. A Genève, en ligne directe et entre époux, il n'y a pas d'impôt successoral, sauf si le défunt était imposé annuellement au forfait fiscal. Toutefois, si vous n'avez aucun lien de parenté avec le défunt, l'impôt peut s'élever à un peu plus de 50 % de la valeur nette du patrimoine successoral à partager.

Le certificat d'héritier établi et les éventuels impôts successoraux acquittés, vous pourrez procéder à la mutation cadastrale auprès du Registre foncier, consistant à indiquer le changement de propriétaire, soit la suppression du défunt en qualité de propriétaire et l'inscription de la communauté héréditaire

formée par l'ensemble des héritiers. Cette inscription est la condition préalable pour que la communauté héréditaire puisse par exemple vendre le bien immobilier, contracter une hypothèque sur l'immeuble ou procéder au partage successoral.

L'attribution du bien immobilier

Une fois ces formalités accomplies, il peut être procédé au partage du bien immobilier entre les héritiers et ainsi déterminer à quel(s) héritier(s) sera attribué le bien immobilier et inscrit(s) comme propriétaire(s) final(s) au Registre foncier. Le défunt a pu toutefois dans une disposition testamentaire, attribuer le bien immobilier à l'un ou à l'autre de ses héritiers, voir à un tiers. Tout partage devra être annoncé, dans les dix jours, à l'administration fiscale cantonale.

Les héritiers peuvent toutefois, choisir de demeurer en communauté héréditaire, sans effectuer de partage. Dans ce cas, ils administrent ensemble le bien immobilier et toutes les décisions relatives audit bien, doivent être prises à l'unanimité.

N'hésitez pas à faire appel à un notaire qui saura vous conseiller ou vous accompagner dans chacune de ces étapes.

Pour tout complément d'information

Chambre des notaires de Genève
Rue Guillaume-Farel 10
1204 Genève
Tél. 022 310 72 70
info@notaires-geneve.ch
www.notaires-geneve.ch