

Succession tardive

Un ami italien m'a informé que, plus de 20 ans après le décès de sa mère, il a appris, par hasard en parcourant des documents ayant appartenu à la défunte, que cette dernière était propriétaire de terrains en Suisse. Quelles peuvent être les conséquences fiscales s'il se présente comme seul héritier ?

Un tel événement n'est en effet pas totalement exclu.

En effet, pour que le Registre foncier tout d'abord soit au courant du changement de propriétaire, ici en raison d'un décès, il faut bien évidemment que l'information lui parvienne.

On doit donc raisonnablement penser que, durant toute cette période, son impôt foncier ainsi qu'à tout le moins l'impôt sur la fortune, ont été régulièrement payés. Une banque (suisse ou étrangère) s'est peut-être occupée du règlement. Cela résout somme toute le risque de devoir s'acquitter à présent de ceux-ci, si tel est bien le cas.

Ensuite, si l'héritier souhaite pouvoir en profiter, il doit apparaître au grand jour. Le transfert de propriété doit avoir lieu si celui-ci envisage de vendre le terrain ou de le valoriser par une construction.

La conséquence en sera la perception de l'impôt de succession. Celui-ci sera déterminé sur la base des dispositions légales en vigueur à la date du décès. De manière générale, on peut dire, en tout cas en terres vaudoises, que la réglementation en la matière s'est allégée par rapport à il y a 20 ans, ce qui sera malheureusement au détriment de l'héritier.

Il faut relever, qu'en la matière, on ne peut compter sur une quelconque prescription, ce d'autant plus qu'un tel cas de figure est prévu dans la législation fiscale.

L'imposition au titre de l'impôt sur les successions dépendra donc du lien de parenté. Quant au montant imposable, celui-ci correspondra à tout le moins à la valeur du terrain (80% de l'estimation fiscale dans le canton de Vaud). Un calcul exact du taux, tenant compte des autres éléments de fortune au moment du décès, ne pourra être effectué que pour autant que l'on puisse démontrer leur exactitude. A défaut, c'est le taux maximum du degré de parenté concerné qui sera appliqué.

Petite consolation, il n'y aura pas d'intérêt de retard calculé depuis la date du décès jusqu'au moment de l'apparition de l'héritier.

Lausanne, le 09.05.2011

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne