DROIT FISCAL FEDERAL ET CANTONAL

Consigne générale :

Cet énoncé comporte 9 pages et 8 cas distincts les uns des autres.

Les réponses aux questions doivent être motivées et justifiées au moyen des bases légales applicables.

Cas pratique 1 :

Madame ALLISTER domiciliée en Grande-Bretagne vous consulte et vous expose la situation suivante.

Dans le cadre du partage de la succession de son père décédé à Genève en 2023, elle se verra probablement attribuer une villa sise sur la commune de Bellevue.

Pour des raisons de planification successorale, elle avait envisagé de transférer à titre gratuit cet **immeuble** dans un trust non discrétionnaire. Sur vos conseils avisés, elle a abandonné cette solution pour transférer directement la villa à titre fiduciaire à une société de capitaux genevoise.

Pourquoi selon vous le transfert à un trust a-t-il été abandonné ?

Comment cette opération sera taxée par l'administration fiscale lors du transfert au fiduciaire et en cas de résiliation de la convention de fiducie ?

Cas pratique 2 :

Un de vos clients vous présente un contrat de prêt signé.

Vous avez établi l'acte ci-après et il vous est demandé d'indiquer à votre client le montant des droits que vous devrez provisionner.

« L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX et le

Par devant Maître x, notaire à Genève, soussigné,

ONT COMPARU

Monsieur X, né le 4 janvier 1977, domicilié au 13 chemin des Peupliers, 1290 Versoix,

ci-après le « prêteur » ;

SIROS Sàrl, société à responsabilité limitée de droit suisse, ayant son siège à Genève, régulièrement inscrite au registre du commerce du canton de Genève (IDE CHE-), valablement représentée par Madame Y, associée gérante, domiciliée à Lancy, qui a pouvoir de l'engager par sa signature individuelle.

ci-après désignée « le débiteur » ;

Se référant préalablement :

- au contrat de prêt signé le 15 février 2026, avec Monsieur X,

DECLARE

Accepter l'exécution directe, au sens des articles 347 et suivants du Code de procédure civile (CPC), des prestations convenues dans les accords, soit :

- 1) l'obligation de payer à Monsieur X la somme de CHF 1'000'000.– le 26 décembre 2027, conformément à l'article 2 du contrat de prêt,
- 2) l'obligation d'acquitter les intérêts stipulés à l'article 3 du contrat de prêt;
- 3) l'obligation de nantir les parts sociales de la société SIROS Sàrl.

étant précisé que ces prestations deviendront exigibles à la date indiquée dans le contrat de prêt.

En vertu dudit contrat de prêt, le comparant reconnaît devoir à Monsieur X lesdites prestations.

Ces prestations deviendront exigibles aux dates prévues par le contrat de prêt.

Le notaire attire expressément l'attention du comparant sur le caractère exécutoire du présent acte, au sens de l'article 347 du Code de procédure civile (CPC), autorise sa créancière :

1. à le faire valoir comme titre de mainlevée définitive au sens des articles 80 et 81 de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite (LP) ;
2. à recourir pour les prestations matérielles à la procédure de notification et d'exécution prévue par les articles 350 et 351 du Code de procédure civile (CPC) ;
3. à le faire déclarer exécutoire dans tout Etat lié par la convention concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (Convention de Lugano CL), conformément à la procédure prévue aux articles 38 et suivants de la ladite convention (art. 57 CL).

FOR

Les parties conviennent de fixer le for exclusif à Genève, Suisse.

Pour tout litige qui résulterait du présent mandat, les parties déclarent accepter la compétence exclusive des tribunaux genevois, sous réserve de recours au Tribunal fédéral.

Elle s'applique de manière complémentaire à toutes les prestations reconnues dans le présent acte ainsi qu'à toute mesure d'exécution directe s'y rapportant.

DONT ACTE

Fait et passé à Genève, en l'Etude notaires associés.

Et après lecture faite, le comparant, puis le notaire, ont signé le présent acte. »

Cas pratique 3 :

Bernard DUPUIS, qui était domicilié à Bernex, est décédé le 1er janvier 2026. Il était marié depuis 1970 avec Véronique sans contrat de mariage.

De leur union est née une enfant prénommée **Sophie**, aujourd'hui mariée.

Il était divorcé de Jeanne qui est actuellement domiciliée à Annecy (F).

Jeanne était déjà mère d'un enfant prénommé **Louis**, que Bernard considérait comme son fils et qui a même travaillé avec Bernard dans son restaurant du centre-ville.

La fortune des époux DUPUIS au moment du décès est la suivante :

Actifs

Maison familiale à Bernex	CHF	1'500'000.-
Assurance ménage	CHF	400'000.-
Une voiture estimée à l'ARGUS à	CHF	25'000.-
Un restaurant (fonds de commerce hérité des parents) estimé à	CHF	200'000.-
Un dossier titres estimé au jour du décès à	CHF	500'000.-
Un appartement à Sion (VS) estimé à	CHF	350'000.-

Passifs

Hypothèque RAIFFEISEN GE	CHF	500'000.-
Frais funéraires	CHF	10'800.--
Avis mortuaire Tribune de Genève	CHF	1'500.-

Bernard était inscrit au registre Foncier comme seul propriétaire de la villa de Bernex acquise en 1995.

Il a également contracté une police d'assurance-vie risque pur en faveur de son ex-épouse JEANNE pour un montant de CHF 300'000.--.

Bernard a laissé un testament aux termes duquel

1) il veut donner le maximum en pleine propriété à son épouse

2) et effectuer un legs de CHF 100'000.-- à son filleul **Thierry** (à qui il a déjà fait donation d'une somme de CHF 50'000.-- il y a 3 ans, somme déclarée au service de l'enregistrement).

Il souhaite également léguer le restaurant à son beau-fils **Louis**.

Veuillez établir la déclaration de succession annexée et préparer un décompte des droits de succession et déterminer le passif à écarter.

Cas pratique 4 :

Dans le cadre du projet de construction d'un bâtiment de 60 étages sur les parcelles adjacentes à celle dont est copropriétaire votre cliente, la société Halles Industrielles de Genève SA (HIGSA) dont le siège est à Genève, cette dernière s'engagera prochainement par promesse de vente à céder des droits à bâtir à la Fondation de Valorisation du Foncier Genevois.

En échange, HIGSA recevra une partie du prix de vente global des droits à bâtir de CHF 30 millions, correspondant à CHF 2'200 par m2 SBP (surface brute de plancher), en proportion de sa part (de 1/30ème) aux droits à bâtir faisant l'objet de la vente.

Une part proportionnelle d'un acompte total de CHF 3'000'000 (également à répartir proportionnellement entre les différents propriétaires cédant leurs droits à bâtir) sera encaissé et définitivement acquis par HIGSA au moment de la réalisation de la première des deux conditions suspensives de la promesse de vente des droits à bâtir, à savoir (i) l'entrée en force du PLQ Genève Futur et (ii) l'obtention par la Fondation de Valorisation du Foncier Genevois d'une autorisation de construire concernant le bâtiment de 60 étages.

La cession des droits à bâtir sera d'abord garantie par la constitution d'une servitude personnelle de restriction au droit à bâtir sur la parcelle dont HIGSA est copropriétaire, pour une durée de 12 années et, après réalisation des conditions suspensives, par transformation de ladite servitude personnelle en servitude foncière illimitée dans la durée.

HIGSA vous demande de lui exposer les conséquences pour elle de cette vente en matière de :

- impôt sur les bénéfices et gains immobiliers
- impôt sur le bénéfice
- droits d'enregistrement
- TVA
- Tout autre impôt ou taxe que vous jugez pertinent de mentionner

Cas pratique 5 :

Monsieur Olivier GANZ vit depuis 10 ans en concubinage avec Madame Odile JARDINIER. M. GANZ se remet difficilement d'un divorce qu'il a jugé trop long et pénible et il ne souhaite plus jamais se marier. Il a toutefois récemment hérité d'un patrimoine important et il en a profité pour acquérir seul un bel immeuble au cœur de Carouge, comportant un grand appartement permettant de loger le couple GANZ-JARDINIER, ainsi que trois autre unités locatives (deux arcades commerciales et un appartement plus petit).

M. GANZ et Mme JARDINIER sont tous deux actifs professionnellement et n'ont pas d'enfant commun. M. GANZ a deux enfants de sa première union.

Il souhaite assurer à Mme JARDINIER la possibilité de continuer à vivre dans le grand appartement de Carouge après son décès, même dans l'éventualité d'une mésentente entre elle et les deux enfants de son premier lit.

Il vous consulte et vous demande quelles sont les options qui s'offrent à lui et à Mme JARDINIER pour y parvenir, et quelles en sont les conséquences pour Mme JARDINIER en matière d'impôts sur le revenu et la fortune et de tout autre impôt que vous jugeriez pertinent de mentionner.

Cas pratique 6 :

M. et Mme JORDAN souhaitent acquérir un appartement en PPE à Chêne-Bougeries. A cette fin, ils ont récemment rencontré les représentants de l'entreprise de promotion immobilière IMMOREAL SA, qui est propriétaire d'une parcelle non encore construite sur le territoire de la commune et qui leur a proposé d'acquérir, sur plans, un appartement de 5.5 pièces pour le prix de CHF 2'400'000. Selon les informations disponibles, IMMOREAL SA est en possession d'un permis de construire qui est aujourd'hui entré en force et les travaux de réalisation de la PPE vont débuter le 15 avril 2026.

M. et Mme JORDAN sont très intéressés, mais il leur faut encore quelques semaines pour compléter leur dossier de demande de financement hypothécaire et leur banque a indiqué que son approbation formelle interviendrait dans le courant de la semaine du 4 mai 2026. Ils sont aussi un peu inquiets, car la demande pour ce type de biens est forte et ils craignent de manquer cette opportunité s'ils ne concluent pas tout de suite l'achat.

IMMOREAL SA et M. et Mme JORDAN vous consultent et vous demandent de leur exposer les conséquences fiscales, pour chacune des parties, de la conclusion de l'acte de vente dès aujourd'hui ou après avoir reçu l'approbation formelle de leur demande de financement.

Cas pratique 7 :

Une personne est propriétaire foncier depuis 27 ans et aimerait inscrire une servitude de passage sur le fonds de son voisin, lui aussi propriétaire depuis 27 années, moyennant le versement d'une indemnité de CHF 100'000.-. Le prix d'achat de chaque parcelle est de CHF 400'000.-.

Quel est le traitement fiscal de cette opération ?

Cas pratique 8 :

Un de vos clients vous demande de préparer un acte de donation(s) mobilière(s).

Vous avez établi l'acte ci-après.

Veuillez indiquer à votre client le montant des droits que vous devrez provisionner, si applicable.

« L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX et le

Par devant **Maître** _____, notaire à Genève, soussigné,

ONT COMPARU :

1. **Madame** _____, née _____, de nationalité _____, née le _____, état civil _____, profession _____, domiciliée à _____.

Également dénommée ci-après « **la Donatrice** ».

D'une part.

2. **Madame** _____, née _____, de nationalité _____, née le _____, état civil _____, profession _____, domiciliée à _____.

3. **Madame** _____, née _____, de nationalité _____, née le _____, état civil _____, profession _____, domiciliée à _____.

4. **Madame** _____, née _____, de nationalité _____, née le _____, état civil _____, profession _____, domiciliée à _____.

5. **Madame** _____, née _____, de nationalité _____, née le _____, état civil _____, profession _____, domiciliée à _____.

Également dénommés ci-après « **les Donataires** ».

D'autre part.

Les comparants ont convenu ce qui suit :

CONVENTION DES PARTIES

Article 1 : Donations mobilières

Madame _____ déclare par les présentes faire donation entre vifs à ses petits-enfants, Madame _____, Madame _____, Madame _____ et Madame _____, à parts égales entres elles, qui acceptent la présente donation et l'en remercient, selon clauses et conditions du présent acte, la somme totale de EUR 720'000.- (sept cent vingt mille euros), répartie ainsi :

- une somme en espèces de EUR 180'000.- (cent quatre-vingt mille euros) à Madame _____;
- une somme en espèces de EUR 180'000.- (cent quatre-vingt mille euros) à Madame _____;
- une somme en espèces de EUR 180'000.- (cent quatre-vingt mille euros) à Madame _____;
- une somme en espèces de EUR 180'000.- (cent quatre-vingt mille euros) à Madame _____.

(ci-après également désigné « **la somme donnée** »)

Cette somme est payable dès la signature des présentes et au plus tard dans un délai maximal de 7 jours ouvrés courant à compter de la signature des présentes, directement par la Donatrice sur le compte de chacun des Donataires, dont les coordonnées bancaires sont les suivantes :

Madame _____	IBAN n°FR_____
Madame _____	IBAN n°GB_____
Madame _____	IBAN n°FR_____
Madame _____	IBAN n°FR_____

Article 2 : Dispense de Rapport

La présente donation est consentie par la Donatrice avec dispense expresse de rapport à sa succession future.

Article 3 : Droit de retour facultatif

Conformément aux dispositions de l'article 247 du Code des obligations, les comparants stipulent au profit de la Donatrice, un droit de retour sur la somme donnée, ou tout autre bien acquis en remplacement, pour le cas du prédécès de l'un des Donataires, étant convenu que la Donatrice era libre de faire valoir ce droit ou d'y renoncer.

Article 4 : Clause d'exclusion de communauté

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, la Donatrice stipule que la somme donnée devra rester exclue de toute communauté présente ou à venir des Donataires que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement de régime matrimonial. Il en sera également de même pour les biens qui viendraient à leur être, le cas échéant, subrogés.

Article 5 : Clause d'emploi

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, la Donatrice stipule que la somme donnée devra être utilisée, par chaque Donataire, aux fins d'acquisition d'un ou plusieurs biens immobiliers destinés à son usage personnel ou à la location au profit de tiers en vue de constituer un complément de revenus, dans les délais suivants :

- Pour les Donataires majeurs à la date des présentes : cette ou ces acquisitions devront avoir été réalisées ou irrévocablement engagées, au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant la présente donation, soit au plus tard le 31 décembre 2030 ;

- Pour les Donataires mineurs à la date des présentes, cette ou ces acquisitions devront avoir été réalisées ou irrévocablement engagées, au plus tard le 31 décembre de l'année de leur 25ème anniversaire.

Est considérée comme "irrévocablement engagée" toute acquisition ayant fait l'objet d'un compromis de vente dûment signé et dont les conditions suspensives ont été levées.

Les Donataires s'engagent à justifier auprès de la Donatrice, dans un délai d'un mois suivant l'emploi ou chaque emploi des sommes données, de la réalisation de la ou des acquisitions conformément à la présente clause, par la production de tout document probant (i.e. acte authentique d'achat, attestation notariée...).

En cas de non-respect de cette condition d'emploi dans le délai imparti, la Donatrice pourra demander la résolution de la présente donation.

Article 6 : Entrée en possession et jouissance - Profits et risques

Les Donataires auront, chacun pour ce qui le concerne, la possession et la jouissance de la somme qui leur est attribuée dès le jour de leur inscription sur leur compte, de sorte qu'ils en jouiront et en disposeront comme de leur propriété, pleine et légitimement acquise.

Tous les profits, de même que tous les risques, charges et impositions afférents à la somme donnée passeront aux Donataires à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue.

Article 7 : Transfert de propriété

Chaque Donataire aura, dès le jour de leur inscription sur son compte, la pleine propriété de la somme qui lui est attribuée, sous réserve du transfert de possession nécessaire.

Article 8 : Frais

Tous les droits, frais et honoraires du présent acte seront à la charge exclusive des Donataires, qui accepte.

DISPOSITIONS DIVERSES

Capacité

Chacune des parties certifie et atteste disposer de la capacité civile nécessaire à la réalisation de la présente opération. En particulier, les comparants confirment ne faire l'objet d'aucune mesure de protection de l'adulte, d'aucun jugement de faillite, ou être soumis à un régime matrimonial restreignant leur droit de disposer ou s'engager seuls.

Déclaration pour le service de l'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que :

- Madame _____ (Donataire) est la petite-fille de Madame _____ (Donatrice);
- Madame _____ (Donataire) est la petite-fille de Madame _____ (Donatrice);

- Madame _____ (Donataire) est la petite-fille de Madame _____ (Donatrice);

- Madame _____ (Donataire) est la petite-fille de Madame _____ (Donatrice);

- la somme totale donnée en espèces est de EUR 720'000.- (sept cent vingt mille euros), soit une contrevaleur équivalente au taux médian du jour de CHF 672'636.- (six cent septante-deux mille six cent trente-six francs suisses);

- selon l'une ou l'autre des trois dernières décisions de taxation définitive, la Donatrice était (est) au bénéfice, dans le canton de Genève, d'une imposition d'après la dépense au sens de l'article 14 de la loi sur l'imposition des personnes physiques;

- ces donations sont les premières que la Donatrice consent aux Donataires.

Election de domicile - for - droit applicable

Pour tout litige pouvant surgir entre les parties à propos de la conclusion, de l'exécution ou de l'interprétation du présent acte, domicile est élu par les parties à leur adresse respective, avec clause attributive de juridiction aux Tribunaux genevois, dont les comparants reconnaissent la compétence exclusive, sous réserve de recours au Tribunal Fédéral.

Seul le droit suisse sera applicable.

DONT ACTE

Fait et passé à Genève, en l'Etude du notaire soussigné, rue _____.

Et après lecture faite, les comparants, puis le notaire, ont signé la présente minute ».

* * * * *

G-SU11-1

Liste des héritiers, légataires et bénéficiaires d'assurances, de rentes et de libéralités

Pour les femmes mariées, indiquer le nom du mari et le nom de célibataire. Indiquer si les enfants sont mineurs.

	Noms et prénoms	Adresse	Date de naissance	Lien de parenté avec le défunt	Part transmise, legs, usufruits et autres libéralités	Catégories
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						

République et canton de Genève
Département des finances
Administration fiscale cantonale

Déclaration de succession

Timbre du mandataire

Dossier N°. _____

	Défunt	**Conjoint (même prédécédé)**
Nom		
Prénom(s)		
Nom de célibataire		
Prénoms des parents		
Date de naissance		
Etat civil		
Nationalité (canton ou pays)		
Profession exercée		
Adresse		
Date du décès		
Lieu du décès		

Régime matrimonial | Date du mariage | Lieu du mariage

Date du contrat de mariage | Volume | Numéro | Notaire instrumentant

En cas de remariage, saisir les informations suivantes

Nom du conjoint précédent | Prénom du conjoint précédent | Date du décès ou du divorce

Dispositions pour cause de mort

Testament/Pacte successoral/Codicille | Date | Notaire | Volume | Numéro

Nom et adresse du chargé de liquidation

Date et lieu

Signature(s)

N° IBAN (remboursement de l'impôt)

Le(s) soussigné(s) certifie(nt) que la déclaration est sincère, complète et conforme à la vérité.

G-SU11-2

Montant CHF (arrondis au franc supérieur)

Dossier N°.

A laisser en blanc

ACTIF

1. Mobilier
2. Bijoux, argenterie, fourrures, collection d'art, tableaux, instruments de musique, etc...
3. Véhicules, bateaux, aéronefs
4. Argent comptant
5. Cheptel (soit bestiaux, matériel de ferme), produits agricoles, etc...
6. Fonds de commerce, établissements industriels, machines, marchandises, débiteurs de commerce, patente ou valeur de remise
7. Créances/Titres (report feuille annexe, chiffre 7)
8. Immeubles
   - a) sis à Genève (report feuille annexe, chiffre 8a)
   - b) sis hors du canton (report feuille annexe, chiffre 8b)
   - c) sis hors de Suisse (report feuille annexe, chiffre 8c)
9. Assurances
   - a) assurances-vie (report feuille annexe, chiffre 9a)
   - b) assurances-accidents (report feuille annexe, chiffre 9b)
   - c) fonds de prévoyance (report feuille annexe, chiffre 9c)
   - d) pensions et rentes viagères (report feuille annexe, chiffre 9d)
10. Avances d'hoirie, donations et autres libéralités faites par le défunt (report feuille annexe, chiffre 10)

Total de l'actif brut (A)

11. Liquidation du régime matrimonial

	1	2
Report de l'actif brut (A)		
a) apports ou biens propres du défunt		
b) héritage du défunt		
c) apports ou biens propres du conjoint survivant		A reporter →
d) héritage du conjoint survivant		A reporter →
e) donations/biens réservés		A reporter →
f) assurances et/ou fonds de prévoyance (report feuille annexe, chiffre 9a,b,c,d)		
g) passif matrimonial (report feuille annexe/déductions matrimoniales, chiffres 12)		
h) immeubles hors du canton / hors de Suisse (report feuille annexe, chiffre 8b,c)		A reporter →
Sous-total du régime matrimonial *(a+b+c+d+e+f+g+h)*		A reporter → –
i) Total de l'actif net matrimonial (Total actif brut – sous-total du régime matrimonial)		

Reprise du conjoint survivant sur i) — *Participation aux acquêts* 1/2 ☐ — *Union des biens* 1/3 ☐ 2/3 ☐ →

Total liquidation régime matrimonial

PASSIF

12. Déductions (report feuille annexe, chiffre 12)
13. Répartition proportionnelle du passif afférent à l'actif hors canton –

Total du passif

Exonération d'assurance

Total des déductions (B)

AVOIR NET IMPOSABLE (A – B)

G-SU11A1

12. Déductions

Nature des déductions, noms et adresses des créanciers (joindre justificatifs).

NB : Les legs ne doivent être mentionnés que sur la dernière page de la déclaration.

Le montant des frais funéraires est limité à 8'000 CHF.

	Montant CHF (arrondi au franc supérieur)
Matrimoniales	
Total à reporter sur la déclaration, chiffre 11 lettre g	
Successorales	
Total (Matrimoniales + Successorales) à reporter sur la déclaration, chiffre 12	

Dossier N°.

A laisser en blanc

Observations :

République et canton de Genève
Département des finances
Administration fiscale cantonale

Annexe
DETAIL ACTIF / PASSIF

Succession de _____ **Dossier N°.** _____

7. Créances, Titres, etc...

	Montant CHF (arrondi au franc supérieur)
Créances hypothécaires, comptes courants, camets d'épargne, cédules, autres avoirs en banque, autres créances chirographaires de toute nature. Obligations, actions, autres titres de toute nature, participation à des entreprises, des sociétés ou des associations (joindre relevés bancaires)	
Total à reporter sur la déclaration, chiffre 7	

A laisser en blanc

G-SU11A2

8. Biens immobiliers sis à Genève

PARCELLES			BATIMENTS		Valeur vénale au jour du décès
Commune	N°	Surface	N°	Surface	

A laisser en blanc

Biens immobiliers sis hors du canton

Biens immobiliers sis hors de Suisse

9. Assurances vie

Indiquer la compagnie, le bénéficiaire et le montant

Montant CHF (arrondi au franc supérieur)

A laisser en blanc

Total à reporter sur la déclaration, chiffre 9a

Assurances accidents

Total à reporter sur la déclaration, chiffre 9b

Fonds de prévoyance

Total à reporter sur la déclaration, chiffre 9c

Pensions et rentes viagères

Total à reporter sur la déclaration, chiffre 9d

10. Avances d'hoirie, donations et autres libéralités

Indiquer les bénéficiaires et la date des libéralités faites par le défunt

Montant CHF (arrondi au franc supérieur)

Total à reporter sur la déclaration, chiffre 10