



PAR CÉLINE TETAZ RENAUD
RESPONSABLE DE SUCCURSALE CHEZ DL MONEYPARK

Ma maison, mes enfants et l'EMS

Dans le contexte actuel de vieillissement de la population, le nombre de résidents en établissement médico-social (EMS) tend à augmenter. Afin de se préparer à cette éventualité, quels conseils donner aux propriétaires concernés?



ADOBE STOCK

de la villa, diminuée de la dette hypothécaire résiduelle et de l'amortissement de CHF 10 000.- par année de propriété, soit:

Valeur fiscale du bien	
lors de la donation	CHF 900 000
- Prêt hypothécaire	CHF 300 000
- Amortissement	
(CHF 10 000 x 10 ans)	CHF 100 000
Total de la fortune donnée	CHF 500 000

La fille de M. Martin devrait donc assumer et contribuer aux frais d'EMS non couverts jusqu'à concurrence d'un demi-million. Dans ce cas, nous n'avons toutefois pas tenu compte de contreparties telles que le droit d'habitation, l'usufruit ou encore un versement de prestations viagères, qui sont capitalisés et déduits de la valeur du bien. En finalité, il peut s'avérer judicieux de vendre son bien à ses enfants. En effet, la vente du bien par les parents aux descendants donne une situation claire des fortunes mobilières et immobilières respectives. D'une part, les parents obtiennent le produit de la vente qui leur permettra d'assumer les frais d'EMS. D'autre part, les enfants ne seront pas redevables, puisqu'ils auront acheté l'objet comme n'importe quel autre acquéreur.

Il est primordial de consulter son notaire pour évaluer les avantages et inconvénients des différentes possibilités, avant de prendre une quelconque décision. Un spécialiste du domaine pourra vous accompagner dans les démarches et trouver la solution la mieux adaptée à votre situation. ■

Il peut s'avérer judicieux de vendre son bien à ses enfants.

Dans la mesure où l'hébergement en EMS coûte généralement plus de CHF 5000.- par mois dans notre pays, les rentes AVS et LPP cumulées ne sont pas toujours suffisantes pour couvrir ces frais. Ce sont les prestations complémentaires du premier pilier qui sont sollicitées. Les calculs du droit aux prestations complémentaires tiennent compte d'une éventuelle donation d'un bien immobilier, quelle que soit la date à laquelle la donation a été effectuée. Dans ce cas, c'est le bénéficiaire de la donation qui doit participer aux frais générés par un hébergement en EMS, à concurrence du montant de la donation. Selon les cantons, un amortissement de CHF 10 000.- par année peut être déduit de la valeur fixée au moment de la

donation. C'est le cas notamment dans les cantons de Vaud, Genève, Fribourg et du Valais.

Pour exemple, M. Martin, vivant à Nyon, devient veuf en 2008 et fait ensuite don de sa maison à sa fille unique. La propriété a une valeur de CHF 900 000.- et un prêt hypothécaire résiduel de CHF 300 000.-. En 2017, il entre en EMS et utilise sa fortune pour payer les charges supérieures à ses rentes. Aujourd'hui, ayant épuisé sa fortune, il n'est plus en mesure de payer ses frais d'EMS.

Compte tenu de la donation effectuée par le passé, c'est sa fille qui sera sollicitée pour le financement des coûts d'hébergement en EMS. Elle sera engagée à concurrence d'un montant égal à la valeur vénale

DL MoneyPark

Genève • Lausanne • Nyon • Vevey • Neuchâtel • Fribourg • Bulle • Morges • Tél.: 0844 10 10 10 • info@d-l.ch • www.d-l.ch