

J'entre en EMS, quelles conséquences pour mes proches?

Présentation du 26 novembre 2025

par Maître François Uldry, notaire à Fribourg et Domdidier
et Maître Philippe Druey, notaire à Payerne

L'entrée en EMS

- Les notions de revenus déterminants et de dépenses reconnues

Les revenus déterminants

1. Revenus effectifs

- Rente AVS
- Rente LPP
- Rendement de la fortune

2. Revenus fictifs

- Valeur locative
- Part de la fortune déterminante

La fortune déterminante

1. La fortune effective

- Les capitaux
- Les immeubles, si habité pris à la valeur fiscale, si pas habité calculé à 155% de la valeur fiscale
- Autres

2. Fortune fictive (dessaisissement)

- Les capitaux dessaisis
- Les immeubles dessaisis, sont déduites les contre-prestations assumés par l'acquéreur et un amortissement annuel de CHF 10'000.—

3. Déductions

- Les dettes
- Une franchise ordinaire de CHF 30'000.— pour une personne seule et CHF 50'000.— pour un couple
- Franchise immobilière de CHF 300'000.— si l'immeuble est habité par le requérant ou son conjoint

Les dépenses reconnues

1. La taxe journalière de l'EMS
2. Les dépenses personnelles
3. Les cotisations d'assurance-maladie

Les principes fondamentaux

- Les revenus déterminants sont supérieurs aux dépenses reconnues
- Pas de droit aux prestations complémentaires
- Les revenus déterminants sont inférieurs aux dépenses reconnues
- Droit aux prestations complémentaires pour la différence

Les principes fondamentaux

- Si la fortune déterminante est supérieure à CHF 100'000.— pour une personne seule ou à CHF 200'000.— pour un couple
- Pas de droit aux prestations complémentaires
- Remarque: l'immeuble habité n'est pas pris en considération dans le calcul

Le dessaisissement

- Opération qui consiste à renoncer volontairement à une partie de sa fortune
- Par exemple, lorsque les parents remettent des capitaux à leurs enfants afin de leur permettre d'acquérir un immeuble
- Remise de la maison aux enfants moyennant octroi d'un usufruit ou d'un droit d'habitation

Le dessaisissement

- Une donation a des implications juridiques à 3 niveaux :
- Le niveau civil : problème de l'égalité entre les enfants.
- Le niveau fiscal : y a-t-il un impôt sur donation ?
- Le niveau des régimes sociaux : est-ce que la donation est un risque (voire un cadeau empoisonné) pour celle ou celui qui l'accepte ?

Le dessaisissement

- Calcul du dessaisissement en cas de remise de la maison aux enfants
 - Valeur vénale de la maison au jour du transfert
 - ./. Dette hypothécaire
 - ./. Valeur capitalisé de l'usufruit ou du droit d'habitation
 - ./. Montant éventuel versé au cédant
 - ./. Déduction d'un montant forfaitaire de CHF 10'000.— par an

Le dessaisissement

- Calcul du dessaisissement en cas de remise de la maison aux enfants
- Pour le Canton de Fribourg, la valeur vénale de la maison s'établit comme suit:
 - Pour les transferts effectués avant le 1^{er} janvier 2002, 130% de la valeur fiscale
 - Pour les transferts effectués entre le 1^{er} janvier 2002 et le 31 décembre 2018, 110% de la valeur fiscale
 - Pour les transferts effectués à partir du 1^{er} janvier 2019, 155% de la valeur fiscale

Le dessaisissement

- Calcul du dessaisissement en cas de remise de la maison aux enfants
- Pour le Canton de Vaud, la valeur vénale de la maison résulte d'une estimation effectuée par une agence immobilière.

Le dessaisissement

- Calcul du dessaisissement en cas de remise de la maison aux enfants
 - Valeur vénale de la maison au jour du transfert
 - ./.. Dette hypothécaire
 - ./.. Valeur capitalisé de l'usufruit ou du droit d'habitation
 - ./.. Montant éventuel versé au cédant
 - ./.. Déduction d'un montant forfaitaire de CHF 10'000.— par an
- Si la somme des contre-prestations est supérieure à 90% de la valeur vénale de la maison, il n'y pas de dessaisissement (uniquement dans le Canton de Fribourg).

Le dessaisissement

- Calcul du dessaisissement en cas de remise de la maison aux enfants
- **PAS DE LIMITE DE TEMPS**

Obligation de restitution des PC

- La succession d'une personne qui a bénéficié de prestations complémentaires doit restituer ces prestations
 - Si la fortune de la succession est supérieure à CHF 40'000.—
 - Et uniquement pour les prestations complémentaires versées après le 1^{er} janvier 2021

Exemple no 1

- Entrée en EMS d'une personne seule propriétaire d'un immeuble qu'elle occupait personnellement. L'immeuble est loué à un tiers depuis l'entrée en EMS de la personne.

• Valeur vénale de l'immeuble	CHF 800'000.—
• Valeur fiscale de l'immeuble	CHF 420'000.—
• Dette hypothécaire	CHF 300'000.—
• Compte épargne	CHF 100'000.—

Exemple no 1

- Les revenus effectifs de la personne sont les suivants:

• Rente AVS	CHF 24'000.—
• Rente LPP	CHF 36'000.—
• Produits des capitaux	CHF 1'000.—
• Loyers	<u>CHF 21'600.—</u>
TOTAL	CHF 82'600.—

- Les charges de la personne sont les suivantes

• Charges de l'EMS	CHF 70'680.—
• Intérêts hypothécaires	CHF 6'000.—
• Frais d'entretien de l'immeuble	<u>CHF 4'200.—</u>
TOTAL	CHF 80'880.—

Exemple no 1

- Prise en compte de la fortune comme élément du revenu déterminant:

Capitaux	CHF 100'000.—
Immeuble (155% VF)	<u>CHF 651'000.—</u>
Fortune brute	CHF 751'000.—

./. Dette hypothécaire	CHF 300'000.—
./. Franchise individuelle	<u>CHF 30'000.—</u>
Fortune nette	CHF 421'000.—

Part assimilée à de la fortune $\frac{1}{5}$

La fortune fictive assimilée au revenu s'élève à CHF 84'200.—

Exemple no 1

- Calcul des prestations complémentaires

- Revenus déterminants

Revenus effectifs	CHF 82'600.—
Revenus fictifs	<u>CHF 84'200.—</u>
TOTAL	CHF 166'800.—

- Dépenses reconnues

Forfait taxe journalière	CHF 57'600.—
Dépenses personnelles	CHF 3'840.—
Cotisations Lamal	CHF 3'000.—
Fais d'entretien immeuble	CHF 4'200.—
Intérêts hypothécaires	<u>CHF 6'000.—</u>
TOTAL	CHF 76'640.—

Exemple no 1

- En conclusion, les revenus déterminants sont largement supérieurs aux dépenses reconnues, il n'y a pas de droit aux prestations complémentaires.

Exemple no 2

- Il s'agit d'un couple dont le mari est admis en EMS et l'épouse demeure dans la maison familiale. Les chiffres relatifs au patrimoine du couple sont identiques à l'exemple précédent.

- Première constatation, comme l'épouse demeure dans la maison, la franchise immobilière de CHF 300'000.— va s'appliquer :

Valeur fiscale de l'immeuble	CHF 420'000.—
./. Dette hypothécaire	CHF 300'000.—
./. Franchise immobilière	<u>CHF 300'000.—</u>
	CHF 0.—

Exemple no 2

- Prise en compte de la fortune comme élément du revenu déterminant:

Capitaux (3/4)	CHF 75'000.—
Immeuble	<u>CHF 0.—</u>
Fortune brute	CHF 75'000.—
./. Franchise couple (1/2)	<u>CHF 25'000.—</u>
Fortune nette	CHF 50'000.—

Part assimilée à de la fortune 1/5

La fortune fictive assimilée au revenu s'élève à CHF 10'000.—

Exemple no 2

- Calcul des prestations complémentaires

- Revenus déterminants

Revenus effectifs	CHF 33'500.—
Revenus fictifs	<u>CHF 10'000.—</u>
TOTAL	CHF 43'500.—

- Dépenses reconnues

Forfait taxe journalière	CHF 57'600.—
Dépenses personnelles	CHF 3'840.—
Cotisations Lamal	<u>CHF 2'000.—</u>
TOTAL	CHF 63'440.—

Exemple no 2

- En conclusion, les dépenses reconnues sont supérieures aux revenus déterminants, le mari aura droit à des prestations complémentaires pour la différence.

Exemple no 3

Cas identique au premier exemple, mais la personne a remis son immeuble à son fils avec effet au 1^{er} janvier 2010 et a bénéficié d'un usufruit.

Exemple no 3

- Calcul du dessaisissement

Immeuble (110% VF en 2010)	CHF 462'000.—
./.. Reprise de la dette hypothécaire	CHF 300'000.—
./.. Valeur capitalisée de l'usufruit	CHF 271'804.—
./.. Amortissement annuel (13 ans)	<u>CHF 130'000.—</u>
	CHF 0.--

Exemple no 3

- Prise en compte de la fortune comme élément du revenu déterminant:

Capitaux	CHF 100'000.—
Immeuble dessaisi	CHF 0.—
./.. Franchise individuelle	<u>CHF 30'000.—</u>
Fortune nette	CHF 70'000.—

Part assimilée à de la fortune $\frac{1}{5}$

La fortune fictive assimilée au revenu s'élève à CHF 14'000.—

Exemple no 3

- Calcul des prestations complémentaires

- Revenus déterminants

Revenus effectifs	CHF 82'600.—
Revenus fictifs	<u>CHF 14'000.—</u>
TOTAL	CHF 96'800.—

- Dépenses reconnues

Forfait taxe journalière	CHF 57'600.—
Dépenses personnelles	CHF 3'840.—
Cotisations Lamal	CHF 3'000.—
Fais d'entretien immeuble	CHF 4'200.—
Intérêts hypothécaires	<u>CHF 6'000.—</u>
TOTAL	CHF 76'640.—

Exemple no 3

- En conclusion, les revenus déterminants sont largement supérieurs aux dépenses reconnues, il n'y a pas de droit aux prestations complémentaires.

Que faire : donner, vendre ou conserver ?

- Il faut analyser au cas par cas ! Et consulter son notaire ...
- **Vendre** : la vente par les parents de leur immeuble à leurs enfants établit une situation claire des patrimoines respectifs ; et les enfants n'auront aucune obligation financière, car ils auront acquis l'objet comme n'importe quel autre acheteur.

Que faire : donner, vendre ou conserver ?

- **Donner** : plus la donation intervient tôt avant l'entrée en EMS, moins elle entre en compte dans le calcul des régimes sociaux, par le jeu de l'amortissement des Fr. 10'000.-- par an ; le risque pour les donataires est donc bien moindre de devoir payer les frais d'hébergement des donateurs.
- **Conserver** : le propriétaire garde la maîtrise de vendre son bien ; en revanche, ce n'est plus le cas de l'usufruitier.

En conclusion

- Chaque cas doit être examiné individuellement, une généralisation n'est pas envisageable.
- La perspective de séjourner en EMS n'est qu'un des paramètres qui entre en ligne de compte dans la planification successorale.
- Il convient d'anticiper et de consulter son notaire.

QUESTIONS

Merci de votre attention