

# 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<sup>er</sup> janvier 2002, 130% de la valeur fiscale
  - Pour les transferts effectués entre le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et le 31 décembre 2018, 110% de la valeur fiscale
  - Pour les transferts effectués à partir du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 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<sup>er</sup> 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