

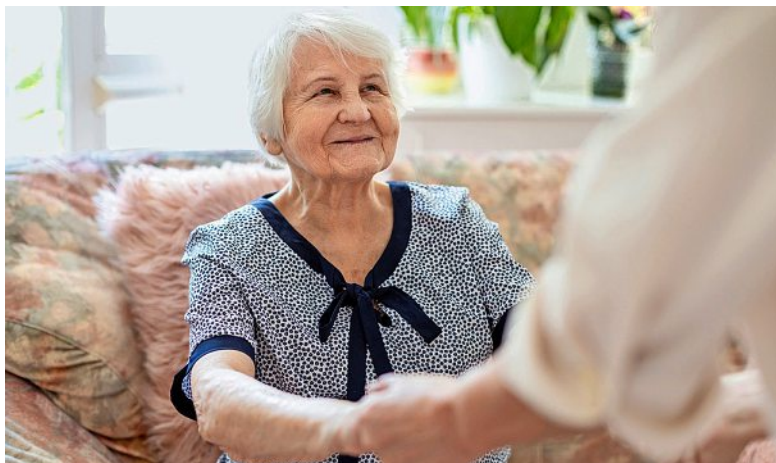
L'avis de l'expert

Donation immobilière et entrée en EMS

M^e Mireille Petermann
Amado RibeiroNotaire à Yverdon-
les-Bains,
membre de l'ANV

Les parents propriétaires d'un bien immobilier envisagent souvent de le donner à leurs enfants afin d'éviter qu'il soit «pris» par l'État, en cas d'entrée en EMS. Une telle donation engendre diverses conséquences civiles, fiscales et financières. Civilement, la donation envisagée doit être équitable entre les futurs héritiers des donateurs, afin d'éviter des conséquences fâcheuses au moment de leur décès.

Fiscalement, une donation immobilière est taxée dans le canton de Vaud en prenant le 80% de l'estimation fiscale, étant précisé que cette dernière peut être revue par l'autorité fiscale. Du montant ainsi obtenu, il est possible de déduire le capital de la dette éventuellement due par les parents et garantie par la cédule hypothécaire inscrite sur le bien immobilier. Le montant net de la donation sera soumis à un impôt sur les donations s'il dépasse 50'000 francs par enfant et par parent, si les deux parents sont propriétaires. À ce sujet, il y a lieu de préciser qu'en cas de décès d'un parent, le montant exonéré de l'impôt de succession s'élève alors à 250'000 francs par enfant.



La valeur du bien faisant l'objet d'une donation reste prise en compte dans le calcul des prestations complémentaires. GETTY IMAGES

Enfin, du point de vue des régimes sociaux (conséquences financières), il n'existe pas de limite de temps après laquelle la valeur du bien immobilier donné ne serait plus prise en compte pour le calcul des prestations complémentaires demandées, en cas de besoin. En effet, si un bénéficiaire d'une rente AVS/AI entre en EMS et qu'il n'a pas les moyens de le payer, il peut demander des prestations complémentaires. Afin de savoir s'il peut bénéficier de telles prestations complémentaires, sa fortune totale va être prise en compte, y compris celle dont il se serait dessaisi, par exemple par la donation d'un bien immobilier à ses enfants.

La valeur de cette donation serait alors calculée en prenant en compte

la valeur vénale (valeur de marché) du bien immobilier au moment de la donation, de laquelle serait déduite:

- le montant de la dette hypothécaire au moment de la donation;
- la valeur capitalisée de l'éventuel usufruit ou droit d'habitation créé en faveur du donateur;
- un amortissement de 10'000 francs par année, à partir de la deuxième année qui suit celle de la donation.

Le montant ainsi obtenu serait alors ajouté à la fortune du résident en EMS afin de déterminer s'il peut bénéficier de prestations complémentaires.

Par définition, une personne qui demande des prestations complémentaires manque de ressources. En conséquence, si elle ne peut pas béné-

ficier de telles prestations en raison de la donation, les bénéficiaires de la donation devront régler la part de la facture de l'EMS qui ne peut pas être prise en charge par le résident.

Si ces derniers ont suffisamment de ressources, cela ne pose pas de problème. Par contre, si ce n'est pas le cas, la seule solution qui leur reste est de mettre la maison en location et si les loyers versés sont insuffisants, hypothéquer ou vendre la maison. Ce n'est donc pas l'État qui «prend» le bien éventuel, mais la famille qui doit trouver un moyen de payer l'EMS.

Si les parents restent propriétaires de leur maison et qu'un seul des conjoints doit entrer en EMS, pour le calcul des éventuelles prestations complémentaires la maison est alors prise en compte à la valeur de l'estimation fiscale (qui est en général plus basse que la valeur vénale), de laquelle la dette hypothécaire et un montant forfaitaire de 300'000 francs sont déduits.

L'octroi de prestations complémentaires est le résultat d'un calcul individuel établi par le service compétent, en fonction de l'ensemble de la situation économique du requérant.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/permanence

Chronique

Par Gilles Warpelin,
membre de l'ARCID*

C'est l'heure de la douche froide

Connaissez-vous la «Méthode Wim Hof»? Son créateur considère, entre autres, que nos ancêtres, privés de chauffage central (donc d'une température ambiante intérieure inférieure à 20°C), étaient plus résistants. Il affirme également que le froid aurait des effets bénéfiques, notamment sur la diminution du stress. Un des comportements simples à appliquer serait de prendre régulièrement des douches froides, ce qui aurait un effet très positif non seulement sur votre bien-être, mais aussi sur l'environnement.

Cette méthode peut ou non vous correspondre, mais c'est une piste à explorer avant la réception de votre décompte de chauffage. En effet, tout un chacun est au courant des augmentations du prix de l'énergie qui auront un impact important sur votre facture annuelle. Il faut savoir que, pour une production de chaleur conventionnelle à énergie fossile (p. ex. bois, mazout, gaz, etc.), la part du coût du combustible représente environ 85% à 95% des frais.

La hausse des coûts de l'énergie a donc une incidence directe, qui va être

considérable! Soyez indulgent avec votre gérant, car à son niveau il ne peut pas faire grand-chose. On peut toutefois avoir un impact direct sur sa consommation: baisser de 1°C son chauffage permet de réduire sa facture d'environ 7%, douche plutôt que bain (douche froide plutôt que chaude?), aérer brièvement et vigoureusement 3 à 4 fois par jour pendant environ cinq minutes, baisser la température en cas d'absence, etc., sont des actions simples aux répercussions directes.

En alternative aux énergies fossiles, les pompes à chaleur! Les com-

mandes ont nettement augmenté au cours des derniers mois et atteignent désormais des niveaux record. Si cette production est adaptée pour certains bâtiments, elle n'est que complémentaire pour d'autres. Un immeuble avec une diffusion de chaleur par radiateur nécessite souvent une installation technique complémentaire pour assurer la production de chaleur en période de grand froid.

www.arcid.ch

*Chambre suisse des diplômés de l'immobilier