



# Profitons avant que le home nous pique tout!







### Usufruit (immobilier) - Généralités



**Usufruitiers** = les parents

Nus-propriétaires = les enfants

#### <u>Parents</u>:

- jouissance de la maison (droit cessible)
- possibilité de louer la maison et d'en tirer des revenus
- charges : entretien ordinaire (voir extraordinaire), impôts, intérêts de la dette hypothécaire, assurance, etc...





- La situation est déjà réglée au moment de la succession.
- Les parents continuent de percevoir les revenus de l'immeuble.
- Les parents restent maîtres de la situation (sur le plan économique).
- Pas de changements dans la déclaration fiscale.

Avec l'usufruit et en cas d'entrée dans un EMS, on a peut-être sauvé les meubles mais pas l'immeuble !

## Usufruit (immobilier) - Entrée en EMS NOTAIRES NEUCHÂTELOIS



- (normalement) pas d'aide des prestations complémentaires pour assurer les frais de l'EMS
- obligation de louer ou vendre si les revenus de la location sont insuffisants
- en cas de vente, les usufruitiers récupèrent une partie du prix de vente (en fonction du prix et de leur espérance de vie)
- calcul de la valeur de transfert pour définir le montant de l'éventuel dessaisissement en faveur des enfants
- remboursement par les enfants jusqu'à concurrence du montant du dessaisissement avant que l'Etat prenne le relais

### Droit d'habitation - Généralités



Bénéficiaires du droit = les parents

Propriétaires = les enfants

#### Parents:

- jouissance de la maison (droit personnel <u>non cessible</u>)
- charges : entretien ordinaire (sauf si plusieurs logements dans une villa) et imposition sur la valeur locative (si droit d'habitation gratuit)

#### Enfants:

- fortune et dette dans la déclaration fiscale
- déduction des intérêts de la dette (en revenus)





• calcul de la valeur de transfert pour définir le montant de l'éventuel dessaisissement en faveur des enfants

 remboursement par les enfants jusqu'à concurrence du montant du dessaisissement avant que l'Etat prenne le relais





Donation pure, donation mixte, cession, attribution, vente pour 1 franc symbolique ?





### Ce qui compte, c'est la valeur de transfert!



## Calcul de la valeur de transfert d'un bien immobilier 1/5



- Données de base
  - Madame a 70 ans (coefficient AFC : 18,11)
  - Monsieur a 68 ans (17,76)

-EC = 600'000

-ECAP = 1'000'000

- Dette = 300'000

- Intérêts de la dette = 6'000/an

 Valeur locative déterminée en pour cent de l'estimation cadastrale, selon le barème suivant :

de 0 à 500'000 : 3,5 %	de 1′500′001 à 2′000′000 : 1,8 %
de 500'001 à 1'000'000 : 3,3 %	supérieure à 2'000'000 : 0,8 %
de 1'000'001 à 1'500'000 : 2,7 %	

## Calcul de la valeur de transfert d'un bien immobilier 2/5



- Valeur locative selon données de base (500'000 \* 3,5 %) + (100'000 \* 3,3 %) = 20'800
- Droit d'habitation (en fonction de l'âge et de l'objet)
  = (valeur locative frais d'entretien forfaitaires) \* coefficient AFC
  (20'800 20 %) \* 18,11 = 301'350
- Droit d'usufruit (en fonction de l'âge et de l'objet)
  = (valeur locative frais d'entretien forfaitaires intérêts de la dette \* coefficient AFC
  (20'800 20 % 6'000) \* 18,11 = 192'690

## Calcul de la valeur de transfert d'un bien immobilier 3/5



#### Valeur de transfert

dette hypothécaire + montant du droit d'habitation (ou d'usufruit) 300'000 + 301'350 = CHF 601'350

#### Montant du dessaisissement

moyenne EC / ECAP (= ce que les enfants auraient dû payer selon directives de l'OFAS) - valeur de transfert

800'000 - 601'350 = CHF 198'650 = dessaisissement!

## Calcul de la valeur de transfert d'un bien immobilier 4/5



remboursement par les enfants jusqu'à concurrence du montant du dessaisissement avant que l'Etat prenne le relais, mais amortissement de CHF 10'000/an à partir de la deuxième année complète

- → si dessaisissement de CHF 198′650 en 2025, amortissement dès 2027, soit montant totalement amorti en 2046
- → si entrée dans un home en 2035, les enfants « doivent» encore CHF 108'650 à leurs parents

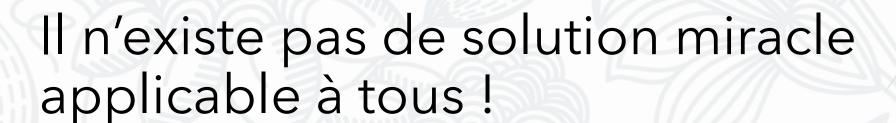
## Calcul de la valeur de transfert d'un bien immobilier 5/5



### Mêmes données de base, mais dette de CHF 500'000

- $\rightarrow$  valeur de transfert 500'000 + 301'350 = <u>CHF 801'350</u>
- → montant du dessaisissement 800'000 - 801'350 = <u>- CHF 1'350</u>
  - ⇒ aucun risque financier pour les enfants et les parents







Une consultation chez le notaire permet d'y voir clair au sein des solutions proposées (donation, donation mixte, usufruit, droit d'habitation ou pas de transfert).





### Suivez-nous!

https://notairene.ch/



https://www.linkedin.com/company/notairene/



https://www.facebook.com/notairesne



@chambre\_notaires\_ne