

Abandon d'un usufruit immobilier

Avec les changements dans la structure sociale familiale, il est plutôt rare de voir les parents demeurer jusqu'à la fin de leur vie dans leur domicile ou éventuellement dans celui de leurs enfants. L'entrée en EMS s'avère de plus en plus être un événement inéluctable qui peut susciter des questionnements lorsqu'en plus le parent est propriétaire ou usufruitier de l'immeuble dans lequel il vit.

Bernard Jahrmann
Expert-comptable diplômé



On espère bien sûr tous que nos parents puissent rester dans l'appartement ou la villa dans laquelle ils ont vécu jusqu' alors aussi longtemps que possible. Plus les années passent, plus il est psychologiquement difficile pour eux d'admettre qu'ils ne peuvent plus se débrouiller seuls. De plus, ce déménagement est un signe de non-retour pénible à accepter pour toute la famille.

La villa ou l'appartement étant alors vide, la personne partant en EMS décide parfois d'en faire donation aux enfants ou de leur abandonner l'usufruit dont elle était bénéficiaire jusqu'alors. On préfère cette situation plutôt que de louer à un tiers et en retirer des revenus, par crainte de relations parfois problématiques avec des locataires ou simplement parce que l'on souhaite que ce ne soit que la famille qui l'occupe, par exemple.

Il est recommandé que l'abandon d'usufruit s'effectue de manière formelle au travers d'un acte notarié afin de sécuriser l'opération. Ceci fait, peuvent à présent débiter diverses ponctions selon la situation individuelle de ceux qui furent les usufruitiers et les nu-proPRIÉTAIRES.

A quel moment faudra-t-il payer un impôt ?

L'autorité fiscale va commencer par examiner de quelle manière s'est déroulée la transaction. Le plus souvent, l'abandon de l'usufruit à titre gratuit ne déclenche aucun impôt. Par contre, dans l'hypothèse où les nu-proPRIÉTAIRES rachètent l'usufruit à un prix qui correspond en principe à la valeur capitalisée de la valeur locative (plus l'usufruitier est «jeune», plus le montant est élevé), cela déclenche la perception d'un droit de mutation (ou d'enregistrement) selon les cantons. Cette sortie d'argent, jamais agréable, pourra par contre avoir des répercussions positives à l'avenir. A noter toutefois que le montant ainsi déboursé ne pourra pas être revendiqué par les nu-proPRIÉTAIRES comme impense en déduction d'un gain immobilier lors d'une vente future.

Lorsque l'usufruitière entre en EMS, il se peut que ses revenus ne suffisent pas à couvrir le coût de l'hébergement. Entrent alors en question d'éventuelles prestations complémentaires. Celles-ci sont déterminées notamment en tenant compte de la valeur loca-

Il devient rare de pouvoir rester dans son domicile jusqu'à la fin de sa vie.

tive du bien immobilier quand bien même il ne s'agit ici que d'un revenu fictif. L'abandon d'usufruit ne change absolument rien au calcul de celui-ci. Les prestations complémentaires continueront à être calculées comme si rien n'avait changé.

En situation de précarité

Dans les cas délicats, une aide sociale peut encore intervenir s'il peut être démontré que la personne résidant en EMS n'est pas en mesure de régler l'intégralité du coût de l'hébergement par ses propres moyens. Si celle-ci a procédé à un moment donné à une donation ou un abandon d'usufruit sur son bien immobilier, il en sera tenu compte en ce sens que les bénéficiaires pourront être recherchés. Ainsi, celui en faveur de qui l'usufruit a été abandonné pourra avoir à compléter le manco à concurrence, ici à nouveau, de la valeur capitalisée de l'usufruit abandonné. Par contre, si l'usufruit avait été racheté, on considérerait alors l'affaire comme «close» entre l'usufruitier et le nu-proPRIÉTAIRE, ce dernier étant alors préservé du risque d'être recherché.

Propriété octobre 2013