

Immo connect 2026

23 avril 2026

La cession de son
patrimoine immobilier à ses
enfants dans la perspective
d'un séjour en EMS : Quel
impact sur les prestations
complémentaires ?

Michel Mooser



Fortune et prestations complémentaires

Plan

Introduction

- I. La cession volontaire de son patrimoine en général
- II. Le mode de calcul des prestations complémentaires en général
- III. La prise en compte de la fortune (existante ou dessaisie)
- IV. Le remboursement des prestations complémentaires
- V. Illustrations

Introduction

Une nouvelle réglementation introduite dans le cadre de la Réforme des prestations complémentaires, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Qui confirme pour l'essentiel la réglementation antérieure, mais introduit des nouveautés telles que la prise en compte d'un **seuil d'entrée** et l'**obligation de remboursement**.

Introduction

La prise en compte de la fortune et d'une éventuelle cession s'inscrivent dans le cadre de la [planification patrimoniale](#) (et successorale).

Souvent, la cession volontaire de son patrimoine à ses enfants apparaît comme un impératif absolu, au vu du risque de voir ce patrimoine mis à contribution pour subvenir aux charges de l'EMS.

Chaque cas doit être analysé pour lui-même.

I. La cession volontaire de son patrimoine en général

1. Les séjours en EMS ne constituent pas la règle.

5,4% des personnes de plus de 65 ans ;

17% des personnes de plus de 80 ans.

Durée moyenne : 18 mois.

2/3 des personnes vivant en EMS bénéficient des PC ou des subventions FA.

I. La cession volontaire de son patrimoine en général

Mais les coûts globaux de l'EMS (qui varient notamment du degré de dépendance, s'agissant du prix des soins) demeurent très élevés (Fr. 13'000.-- pour les cas très lourds, Fr. 9'000.-- par mois pour les cas moyens).

Le résidant est amené à supporter une partie des coûts des soins ainsi que les frais d'accompagnement et le prix de la pension.

1. La cession volontaire de son patrimoine en général

2. La cession volontaire de son patrimoine conduit, pour les cédants, à une réduction de leur liberté économique, pour les cessionnaires, à une augmentation de leur patrimoine.
3. La cession a des incidences dans de nombreux autres domaines, tels qu'en droit successoral (libéralités entre vifs), en droit des poursuites ou en droit fiscal.

II. Le mode de calcul des PC en général

Un soutien étatique subsidiaire, qui n'intervient qu'après qu'une partie des revenus et de la fortune aient été mis à contribution.

1^{er} principe : l'introduction d'un seuil d'entrée.

Fortune déterminante > 100/200 : pas de PC

- Pour l'immeuble habité : pas pris en compte
- Pour les autres immeubles : valeur de répartition (155% VF)
- Déduction faite de la dette hypothécaire

II. Le mode de calcul des PC en général

2^{ème} principe : la comparaison des revenus déterminants et des dépenses reconnues

Revenus déterminants > dépenses reconnues : pas de PC

Revenus déterminants < dépenses reconnues : PC pour la différence

II. Le mode de calcul des PC en général

Revenus déterminants

1. Revenus effectifs
(AVS, 2^{ème} pilier, etc)
2. Revenus fictifs : VL
+ 1/5 fortune déterminante

Dépenses reconnues

1. En EMS :
taxe journalière
+ dépenses personnelles
+ caisse-maladie
2. A domicile :
besoins vitaux
+ loyer
+ caisse-maladie

III. La prise en compte de la fortune (existante ou dessaisie)

Fortune déterminante (assimilée à concurrence de 1/5 du revenu)

1. Fortune effective (capitaux, immeubles VF/VR, autre)
- + 2. Fortune dessaisie
 - = capitaux
 - + immeubles VR
 - ./. contre-prestations
 - ./. amortissement annuel (10)

III. La prise en compte de la fortune (existante ou dessaisie)

./ 3. Déductions

- Dettes (hypothécaires)
- Franchise ordinaire
(30/50 pour les PC, 200/400 pour les FA)
- Franchise immobilière (si habité ; 112.5/300)

IV. Le remboursement des PC

Les prestations légalement perçues doivent être restituées à charge de la succession après le décès du bénéficiaire ; la restitution est seulement exigible pour la part de la succession supérieure à Fr. 40'000.-- ; pour les couples, l'obligation de restituer prend naissance au décès du conjoint survivant.

IV. Le remboursement des PC

Ne concerne que les PC, non pas les FA, versées postérieurement au 1^{er} janvier 2021.

En principe, la fortune dessaisie n'est pas prise en compte.

Prudence pour les héritiers (répudiation éventuelle).

V. Illustrations

1. Personne seule admise en EMS, sans dessaisissement

Homme 75 ans, veuf.

Propriétaire d'un immeuble (VV 800 ; VF 420 ; dette 300 ; loué à des tiers 21'600/an) et de capitaux (100).

Admis en EMS ; coût à supporter 5'890.--/mois.

V. Illustrations

1. Personne seule admise en EMS, sans dessaisissement

Revenus effectifs :

- Rente AVS	24'000.--
- Revenus 2 ^{ème} pilier	36'000.--
- Produit des capitaux	1'000.--
- Location	<u>21'600.--</u>
Total	82'600.--

V. Illustrations

1. Personne seule admise en EMS, sans dessaisissement

Charges effectives :

- EMS	70'860.--
- Intérêts hypothécaires	6'000.--
- Frais entretien immeuble	<u>4'200.--</u>
Total	81'060.--

V. Illustrations

1. Personne seule admise en EMS, sans dessaisissement

1^{ère} étape : prise en compte de la fortune comme élément du revenu déterminant.

V. Illustrations

	PC	FA
Capitaux	100'000	100'000
Immeuble (VR, 155% VF)	<u>651'000</u>	<u>651'000</u>
Fortune brute	751'000	751'000
./. Dette hypothécaire	300'000	300'000
./. Franchise individuelle	30'000	200'000
./. Franchise immobilière	<u>0</u>	<u>0</u>
Fortune nette	421'000	251'000

V. Illustrations

Attention, le seuil d'entrée est atteint : pas de PC

Fortune nette	421'000	251'000
Part assimilée à du revenu :	<u>X 20%</u>	<u>X 20%</u>
	84'200	50'200

V. Illustrations

1. Personne seule admise en EMS, sans dessaisissement

2^{ème} étape : calcul des PC et des subventions FA.

V. Illustrations

Revenus déterminants

- Effectifs	82'600	82'600
- Fictifs	84'200	50'200
	<u>166'800</u>	<u>132'800</u>

Dépenses reconnues

- Forfait taxe journalière	57'600	70'686
- Dépenses personnelles	3'840	3'840
- Assurance-maladie (forfait)	3'000	3'000
- Frais d'entretien immeuble	4'200	4'200
- Intérêts hypo (effectifs)	6'000	6'000
	<u>74'640</u>	<u>87'727</u>

V. Illustrations

Revenus déterminants > Dépenses reconnues :
pas de PC, pas de FA

Coût effectif : 85'000 ; revenus effectifs : 82'600.

V. Illustrations

2. Personne seule admise en EMS, avec dessaisissement

Même situation, mais immeuble cédé en début 2025 au fils du résidant, qui a accordé à son père un usufruit et repris la dette hypothécaire.

1^{ère} étape : prise en compte de la fortune comme élément du revenu déterminant.

V. Illustrations

	PC	FA
a. Fortune existante		
- Capitaux	100'000	100'000
b. Fortune fictive (dessaisie)		
- Immeuble (VR)	651'000	
- ./ Reprise dette	300'000	
- ./ VC usufruit	192'137	
- Amortissement annuel	0	
c. Déductions		
- Dettes	0	0
- Franchise ordinaire	30'000	200'000
- Franchise immobilière	0	0
Fortune nette	<u>228'863</u>	<u>58'863</u>

V. Illustrations

Fortune nette	228'863	58'863
Part assimilée à du revenu :	X 20%	X 20%
	45'772	11'772

2^{ème} étape : calcul des PC et des FA.

Revenus effectifs	82'600	82'600
Revenus fictifs	<u>45'772</u>	<u>11'772</u>
	128'372	94'372

Dépenses reconnues	74'640	87'726
Revenus déterminants	>	Dépenses reconnues :
		pas de PC, pas de FA



Merci de votre attention



FACULTE DE DROIT
UNIVERSITE DE FRIBOURG

Prof. tit. Michel MOOSER
Notaire à Bulle et Ursy
Conférence du 23 avril 2026