



Laure Haldimann
notaire à Bulle et Val-de-Charmey

Donation de son vivant

Usufruit, fiscalité et incidence en cas d'entrée en EMS

Aspects juridiques, fiscaux et sociaux

1 Droit d'usufruit et droit d'habitation

- 1.1 Similarités
 - 1.2 Différences
 - 1.3 Effets fiscaux
-

2 Donations

- 2.1 Point de vue fiscal général
 - 2.2 Exonération en ligne directe
 - 2.3 Cas particulier des immeubles et gain immobilier
 - 2.4 Conséquences
-

3 Donation et entrée en EMS

- 3.1 Principes
 - 3.2 Qui paie quoi en EMS
 - 3.3 Prestations complémentaires et dessaisissement
-

1

Droit d'usufruit et droit d'habitation

Deux outils pour transmettre un bien tout en conservant une protection

Séparer la propriété de l'usage

Ces droits sont souvent réservés par les parents lors d'une donation immobilière.

Attention avec confusion du terme “viager” français qui désigne une vente immobilière avec paiement partiel immédiat et le versement d'une rente à vie au vendeur. A la manière d'une rente viagère du droit suisse, peu usitée.

- Deux droits réels limités utilisés pour **protéger le donateur**.
- Ils permettent de transmettre le bien tout en maintenant un **droit d'usage**.
- Ils sont opposables aux tiers et, pour un immeuble, inscrits au registre foncier.
- Ils **s'éteignent au décès** du titulaire.
- Le titulaire **ne peut pas en disposer** comme un propriétaire.
- Le bien doit être **conservé** dans sa substance et sa destination.
- Ces droits sont en principe **viagers** et s'éteignent au plus tard au décès du titulaire

Effet pratique : transmettre sans quitter le logement

1.2 Différences

Critère	Usufruit	Droit d'habitation
Objet	droit de jouissance complet, le titulaire peut habiter le bien ou le louer et en percevoir les revenus.	Droit d'occuper un logement déterminé
Étendue	Peut en principe utiliser, louer et percevoir les revenus	Usage personnel du logement
Charges	L'usufruitier supporte les frais ordinaires d'entretien, les dépenses d'exploitation et les intérêts de la dette hypothécaire	Frais usuels liés à l'usage, réparations ordinaires d'entretien
Calcul PC et EMS	La valeur de l'usufruit est prise en compte dans les revenus pour le calcul des PC	La valeur du droit n'est pas prise en compte dans les revenus en cas d'entrée à l'EMS. Le droit est pris en compte en cas de soins à domicile.

En bref

« sous réserve d'une répartition différente prévue dans l'acte ».

1.3 Effets fiscaux

Usufruit

- Les revenus provenant d'un bien grevé d'usufruit sont imposables auprès de l'usufruitier.
- La fortune grevée d'usufruit est également imposable auprès de l'usufruitier.

Droit d'habitation

- En droit fribourgeois, la valeur locative des immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit est imposable.
- Pour l'impôt sur la fortune, l'immeuble grevé d'un droit d'habitation reste attribué au propriétaire et non au titulaire du droit d'habitation. Le Tribunal fédéral l'a confirmé dans l'arrêt 9C_305/2023 du 10 octobre 2024, publié aux ATF 151 II 262.

Attention pratique : la fiscalité exacte dépend du canton, de la rédaction de l'acte et de la répartition des charges.

- Un usufruit ou un droit d'habitation inscrit au registre foncier n'est pas intouchable en réalisation forcée.
- En présence d'un gage antérieur, l'art. 142 LP peut imposer une double mise à prix.
- L'immeuble est alors vendu une fois avec la charge, puis une fois sans la charge.
- Le maintien du droit dépend notamment de sa date de constitution, de son rang et de l'existence d'une hypothèque antérieure.

Le droit d'usufruit et le droit d'habitation ne sont ainsi pas des protections absolues !

Donations

Point de vue fiscal, exonération en ligne directe et cas des immeubles

2.1 Point de vue fiscal général



«Quel canton est compétent, quel taux y est appliqué, quelle exonération est possible et à quelles conditions ?»

2.2 Exonération en ligne directe

Dans le canton de Fribourg, les parents en ligne directe ainsi que les époux sont exonérés de l'impôt sur les successions et les donations.

Mais l'exonération ne dispense pas de tout

- La donation doit être annoncée au fisc cantonal.
- À Fribourg, la déclaration doit être faite dans les 30 jours après l'exécution de la libéralité.
- L'omission peut entraîner une amende.

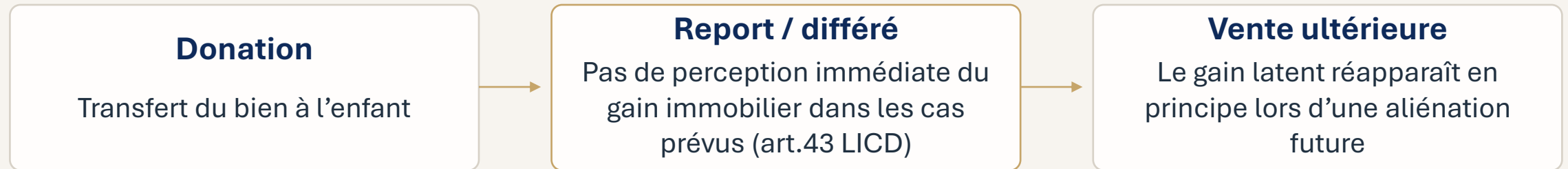
Ce qu'il faut retenir pour la pratique

- Exonération = avantage fiscal majeur, mais pas absence de formalités.
- Toujours vérifier la règle du canton compétent

Quelques exemples de taux dans notre canton avec les centimes additionnels communaux :
Frères et sœurs : 8.925% -- Neveux : 14.025% -- Personne faisant ménage commun depuis 10 ans : 14.025%

2.3 Cas particulier des immeubles et gain immobilier

Pour un immeuble, il faut prendre en considération le gain immobilier



Pour le calcul du gain futur, la date et les valeurs historiques restent déterminantes.

Si le transfert est prorogé selon la disposition légale prévue à l'art. 43, let. a ou b LICD, le prix de revient de l'immeuble doit être arrêté conformément à l'art. 46 al. 2 LICD qui prévoit : « Si, lors de l'acquisition, l'imposition a été différée selon l'art. 43 let. a et b, la précédente aliénation imposable est déterminante pour fixer les dépenses d'investissement. »

En cas de revente ultérieure, il est intéressant de demander un ruling fiscal (accord écrit par lequel l'administration fiscale confirme à l'avance, à la demande d'un contribuable, le traitement fiscal applicable à une opération future spécifique.

2.4 Conséquences

Sur le plan civil

Avancement d'hoirie possible, impact sur l'égalité entre enfants et, selon les cas, sur le rapport successoral.

Sur le plan fiscal

Le bien reçu entre dans la fortune du donataire et les revenus futurs seront imposés chez lui, sous réserve d'un usufruit réservé.

Sur le plan pratique

Le donateur perd la totale maîtrise sur le bien, pas possible d'en disposer.

Sur le plan futur

Une donation peut influencer plus tard l'examen des prestations complémentaires en cas d'entrée en EMS.

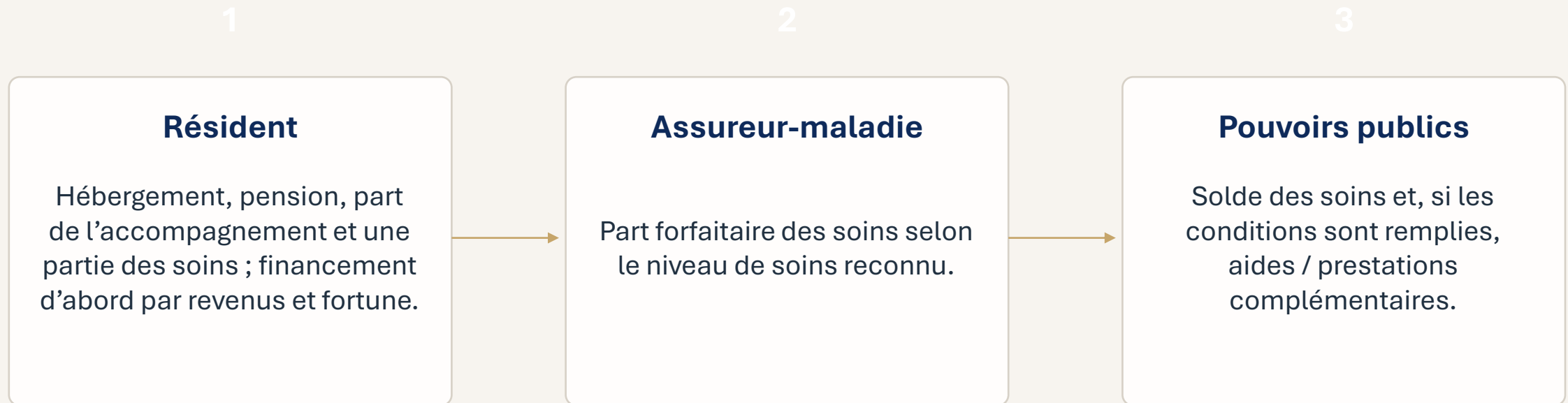
Messa **Une donation n'est jamais seulement un acte fiscal : c'est aussi un choix patrimonial et familial.**

Donation et entrée en EMS

Le coût du séjour et les prestations complémentaires

- L'entrée en EMS pose d'abord une question de financement : **ressources propres, participation de l'assurance-maladie, aides publiques** et, si nécessaire, **prestations complémentaires**.
- Les coûts ne sont pas supportés par une seule personne : ils sont répartis entre plusieurs payeurs selon la nature des frais.
- Lorsqu'une personne s'est dessaisie de fortune avant son entrée en EMS, cette donation peut peser plus tard dans l'examen des prestations complémentaires.

3.2 Qui paie quoi en EMS ?



À Fribourg, le résident paie aussi 20 % du forfait versé par l'assureur-maladie pour les soins; le solde est assumé par les pouvoirs publics.

Prestations complémentaires: deux seuils à distinguer :

- Ouverture du droit: pas de fortune supérieure à CHF 100'000 pour une personne seule, CHF 200'000 pour un couple; la valeur du logement principal n'est pas prise en compte pour vérifier ce seuil.
- Calcul des PC: au-delà de CHF 30'000 pour une personne seule et CHF 50'000 pour un couple, la fortune est imputée comme revenu.

3.2 Qui paie quoi en EMS ?

Exemple indicatif - Home de la région (2026, long séjour)

Niveau RAI	Total soins	Accompagnement	Pension	Total résident (sans subvention)
1	CHF 12.50	CHF 8.50	CHF 108.30	CHF 118.70
5	CHF 111.50	CHF 74.00	CHF 108.30	CHF 191.90
9	CHF 204.00	CHF 74.00	CHF 108.30	CHF 199.55
12	CHF 281.50	CHF 74.00	CHF 108.30	CHF 205.30

Tarifs purement indicatifs. Le coût effectif dépend notamment du niveau RAI, des prestations retenues et d'éventuelles subventions.

3.3 Prestations complémentaires et dessaisissement

Règle de base

Les PC couvrent l'écart entre dépenses reconnues et revenus déterminants, sous condition de ressources.

Seuil lié à la fortune :
100 000 CHF pour une personne
seule
200 000 CHF pour un couple
(l'immeuble habité n'entre pas
dans ce seuil).

Dessaisissement de fortune : où est le risque ?

- Lorsqu'une personne a donné des biens ou renoncé à de la fortune sans contre-prestation adéquate, l'autorité en tient compte dans le calcul des PC.
- En pratique, la donation est réintégrée fictivement et peut réduire, voire exclure, l'aide attendue.

Conséquence pour le conseil patrimonial

- Avant de donner un bien important, il faut aussi réfléchir au scénario d'une entrée future en EMS.
- Une donation n'est pas "annulée", mais elle peut fragiliser l'accès ultérieur aux PC.

3.3 Prestations complémentaires et dessaisissement

Valeur de référence

**Valeur vénale au moment
de la donation
(valeur reportée telle que consignée
dans l'acte de transfert)**

Déductions possibles :

- Contre-prestations (usufruit / habitation / rente)
- Dettes reprises au moment de la donation

Réduction annuelle (dessaisissement)

- – CHF 10'000 par année (montant unique)
- Pas de « prescription » : on tient compte tant qu'un solde subsiste

Impact en cas d'entrée en EMS

- Fortune déterminante = fortune effective + fortune dessaisie
- En home : revenu imputé de fortune $\approx 1/5$ (après franchises)

3.3 Prestations complémentaires et dessaisissement

Exemple chiffré (donation 2010 → EMS 06.2026)

Valeur vénale 2010 : 500'000

Dette 2010 : 300'000

Contre-prestation : 0

Dessaisissement initial (2010)
 $500'000 - 300'000 = 200'000$

Réduction annuelle

- $15 \times 10'000$ (01.01.2012 → 01.01.2026) = 150'000

Solde à l'entrée EMS au 06.2026

$$200'000 - 150'000 = 50'000$$

Avec une contreprestation, par exemple la constitution d'un droit d'usufruit, ce chiffre sera diminué mais la valeur de l'usufruit sera pris en considération dans la fortune.

Effet sur le calcul des PC (home)

- La fortune dessaisie (50'000) s'ajoute à la fortune effective
- Revenu imputé en home $\approx$ (fortune nette après franchise) $\times$ 1/5

Le notaire sécurise l'opération sur le plan juridique (acte, registre foncier, clauses) et attire l'attention sur ses conséquences patrimoniales.

Le notaire n'a toutefois pas pour mission d'effectuer une analyse fiscale complète.

Si une analyse fiscale détaillée est souhaitée, il est conseillé de consulter un fiduciaire ou un fiscaliste.

Pour un calcul ou une simulation des prestations complémentaires, l'interlocuteur compétent est l'ECAS.

Trois idées à retenir

- 1 Usufuit et droit d'habitation permettent de transmettre tout en protégeant le parent donateur.
- 2 Fiscalement, la donation d'un parent à un enfant peut être très favorable en cas de situation claire, mais les formalités restent essentielles.
- 3 En cas d'entrée future en EMS, il faut aussi anticiper les prestations complémentaires et le risque de dessaisissement.

- Code civil (CC) et Code des obligations (CO)
- Loi fribourgeoise sur l'impôt sur les successions et les donations
- OFAS / Centre d'information AVS-AI : prestations complémentaires
- Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite LP
- Loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (LPC)
- Ordonnance sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité (OPC-AVS/AI)
- Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC)
- Etablissement cantonal des assurances sociales de Fribourg
- Loi cantonale sur les impôts cantonaux directs (LICD)

Des blocs sont disponibles à la sortie. Vous pouvez y laisser votre adresse e-mail et nous vous ferons parvenir la présentation par e-mail.

Questions ?





ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Droit des successions

Aspects généraux

Modes de disposer

Me Camille Yerly, notaire à Broc
docteure en droit

1



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Que faire avant pour que tout aille mieux après

« Qui a déjà dit : 'je réglerai ça plus tard' »

Pourquoi anticiper?

 Garder le contrôle de son patrimoine

 Simplifier les démarches

 Éviter les conflits entre héritiers

 Assurer la continuité

 Protéger ses proches

 Apporter la sérénité

 Optimiser la transmission

2

Que prévoit la loi si je ne fais rien - QUI



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Les héritiers légaux

- 1. Les parents (sens large)
- 2. Le conjoint survivant

3

QUI - Les parents

Système des parentèles

I. Parentèle des descendants

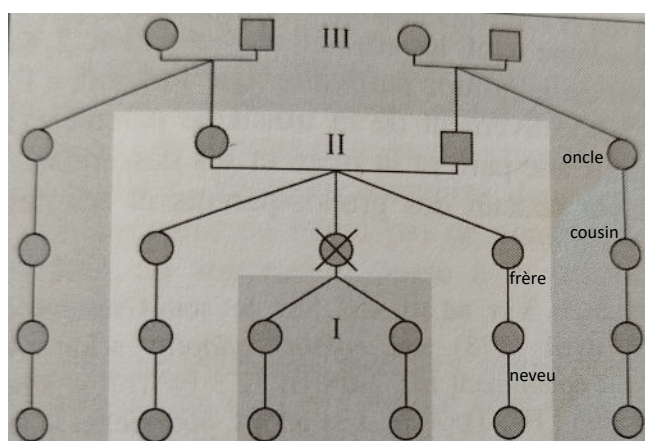
(enfants, petits-enfants, etc.)

II. Parentèle des père et mère

(père et mère et leurs descendants, donc frères et sœurs du défunt, neveux et nièces)

III. Parentèle des grands-parents

(grands-parents du défunt et leurs descendant, dont oncles, tantes, cousins, cousines)



Principe: priorité d'une parentèle sur la suivante

Partage moitié-moitié entre la ligne du père et de la mère

4



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

QUI – Le conjoint survivant

- Le conjoint survivant n'est pas dans une parentèle.
- Il hérite en parallèle, selon les parents en présence.

⚠ **Attention : le concubin n'est PAS héritier légal ! Sans disposition, il ne reçoit rien.**

5



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Parts légales et réserves - combien

- **Les parts légales – Conjoint avec descendants**

Conjoint, en concours avec des descendants: **1/2**

Descendants: **1/2**

6



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

- **Les parts légales – Conjoint sans descendant mais avec parents du défunt**
- Conjoint: $\frac{3}{4}$
- Parents ascendants et leur postérité: $\frac{1}{4}$

7

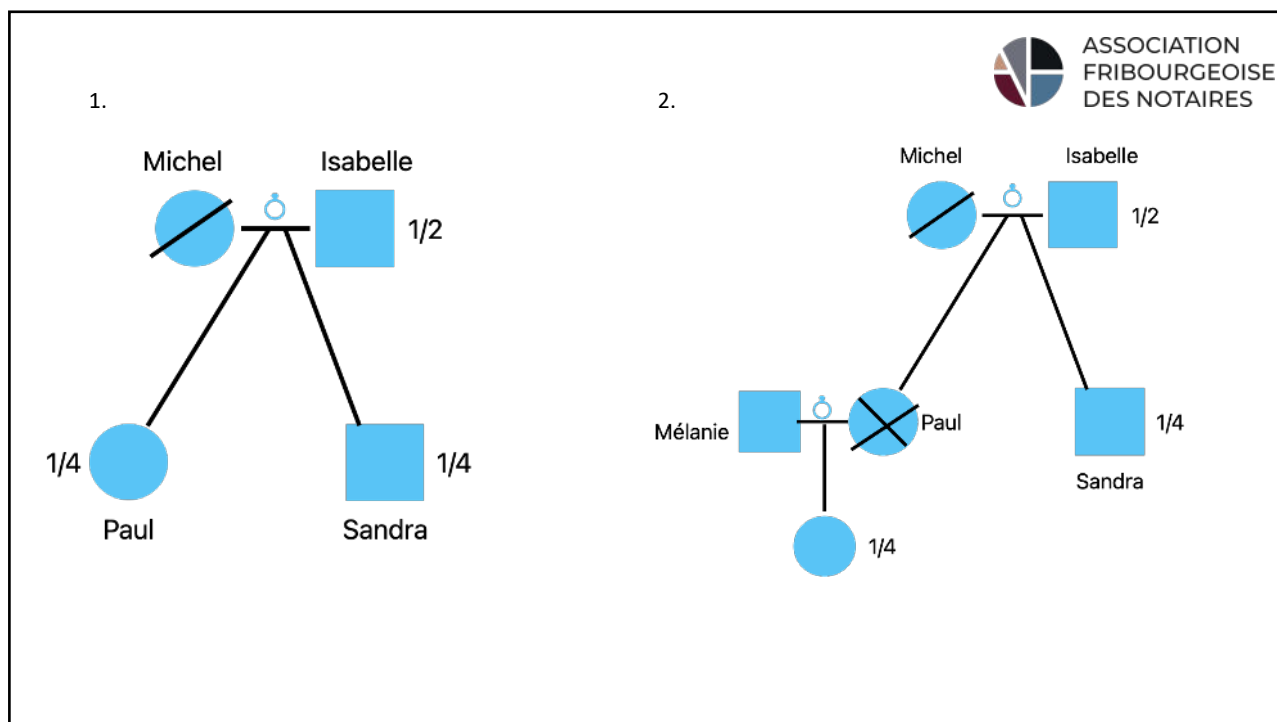


ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

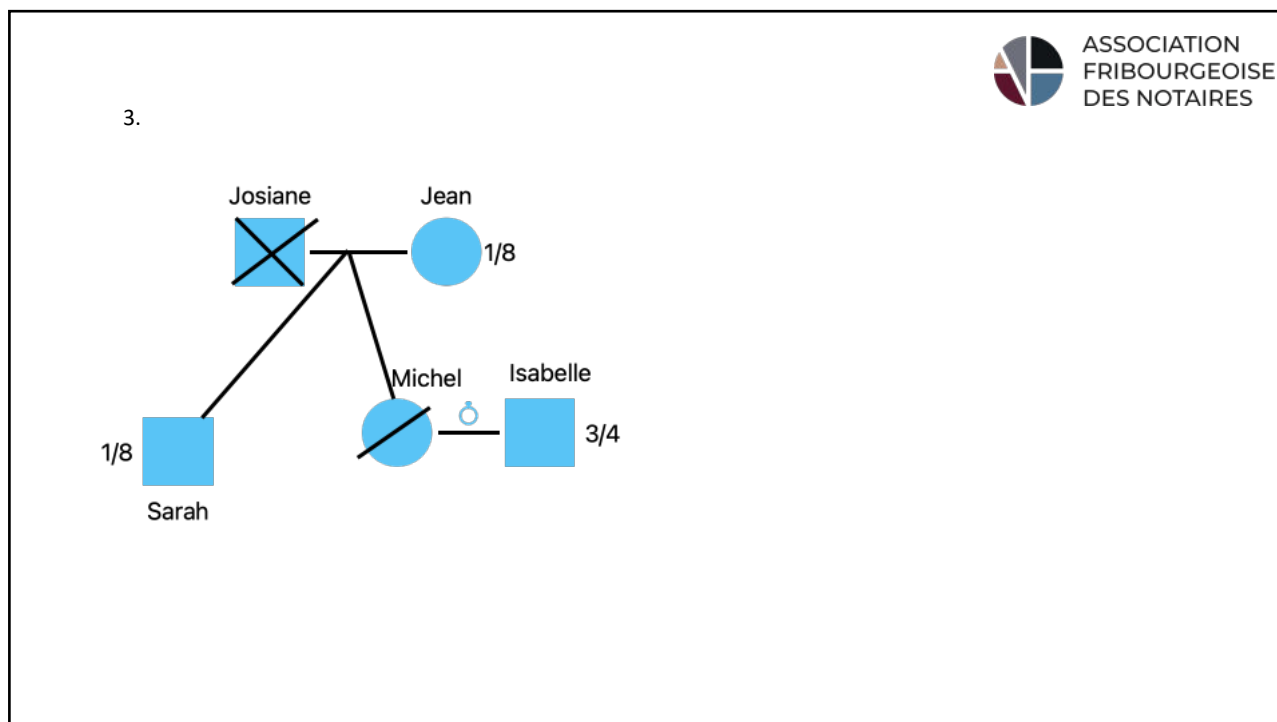
- **Les parts légales – descendants sans conjoint**

Les descendants récupèrent l'entier de la succession

8



9



10



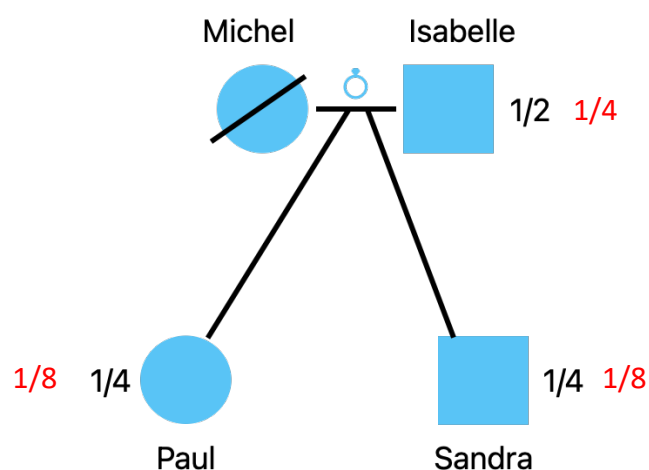
ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

- Les réserves
- Qui sont les héritiers réservataires?
- 1. Descendants **réserve = $\frac{1}{2}$ de la part légale**
- 2. Conjoint **réserve = $\frac{1}{2}$ de la part légale**
- Parents: plus de réserve depuis la réforme de 2023

11



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES



Total des réserves: $\frac{1}{4} + \frac{1}{8} + \frac{1}{8} = \frac{1}{2}$

12



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Si total des réserves: $1/4 + 1/8 + 1/8 = 1/2$

Alors $\longrightarrow$ $1/2$ restant = **quotité disponible**

Succession
- Total des réserves
Quotité disponible

Quotité disponible = part de la succession dont le défunt peut disposer librement pour cause de mort

13



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Il y a quoi dans la succession?

- La masse à partager

	Biens extants (valeur vénale au jour du partage)
+	Rapports
-	Dettes du défunt
-	Dettes de la succession
	Masse à partager

14



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Les rapports – qu'est-ce qu'on rapporte

- Acte d'attribution entre vifs
- Faite par le défunt
- À un héritier
- **Légal**: le rapport est « automatique » parce que l'attribution remplit les conditions légales (concerne uniquement les **dotations** à des **descendants**) pour l'annuler: il faut faire une dispense expresse (utilisation de la QD)
- **Volontaire** (au plus tard au moment de la libéralité)

BUT: **préserver l'égalité de traitement entre héritiers**

Tu reçois déjà maintenant, mais tu ne recevras pas plus que les autres

15



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Quoi?

- Masse de calcul des réserves

	Biens extants
+	Rapports
-	Dettes du défunt
-	Dettes de la succession
+	Réunions
	Masse de calcul des réserves

16



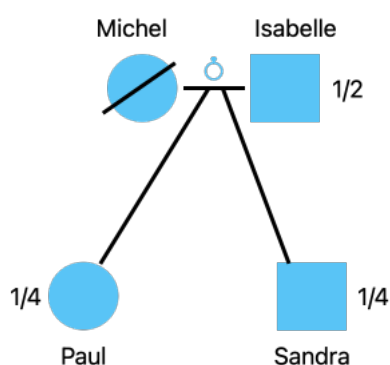
Les réunions – qu'est ce qu'on réunit

- Libéralités librement révocables (ex. bénéficiaires d'assurance)
- Libéralités dans les 5 dernières années
- Avancement d'hoirie non rapporté
- Libéralités faites à titre de liquidation anticipée de droits héréditaires (dans le cadre d'un pacte de renonciation – ce qui dépasse la réserve)
- Toute aliénations faites dans l'intention d'éluder les règles concernant les réserves (ex. vente à prix très bas; renonciation au bénéfice lors de la liquidation du régime)

17



Exemple – Masse à partager



Biens extants : 200'000.—

- Dettes du défunt: 20'000.--

- Dette de la succession: 10'000.—

+ **Rapport: Paul a reçu 50'000.— pour acheter sa maison**

MàP = 220'000.—

Parts légales:

Isabelle a droit à 110'000.—

Paul et Sandra: 55'000.— chacun

Dans le partage:

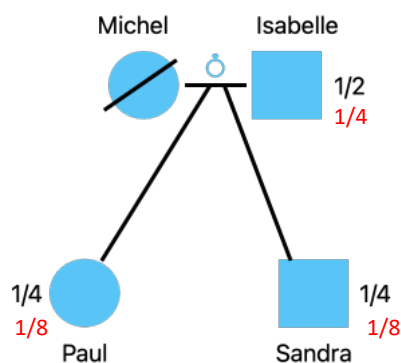
Paul a déjà reçu 50'000.--, il aura encore droit à 5'000.--

18

Exemple – Masse de calcul des réserves



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES



3 mois avant sa mort, Michel a donné
120'000.00 à la SPA

Biens extants : 200'000.—

- Dettes du de cujus: 20'000.--

- Dette de la succession: 10'000.—

+ Rapport: Paul a reçu 50'000.— pour acheter sa maison

+ **réunion: 120'000.00 à la SPA**

MCR = 340'000.—

Parts légales / réserves :

• Isabelle a droit à 110'000.— Réserve: $\frac{1}{4}$ de 340'000 = 85'000

• Paul et Sandra: 55'000.— chacun Réserve: $\frac{1}{8}$ de 340'000 = 42'500

Les réserves ne sont pas lésées, la SPA peut conserver la totalité

19

Les modes de disposer



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Si en appliquant la loi, le résultat ne convient pas



il faut prendre des dispositions pour cause de mort

20

Les modes de disposer



- Disposer pour cause de mort
- Disposer entre vifs

21

Disposer pour cause de mort



1. Le testament
2. Le pacte successoral

22

Disposer pour cause de mort



Testament

 **Testament olographe**

 **Testament public** (devant notaire, avec intervention de deux témoins)

 Testament oral (forme exceptionnelle, danger de mort imminent)

 **Un testament mal rédigé peut créer plus de conflits qu'il n'en résout. Consultez un notaire !**

23

Disposer pour cause de mort



Pacte successoral : devant notaire avec intervention de deux témoins

1. Pacte attributif
2. Pacte abdicatif/pacte de renonciation
3. Particularité: on s'engage – le pacte ne peut pas être révoqué unilatéralement, contrairement au testament



24

Disposer pour cause de mort

Ce qu'on peut mettre dans un testament/pacte  Outils à disposition du notaire

 Institution d'héritiers

 Legs (legs d'une chose déterminée, legs d'une servitude, par ex. droit d'habitation ou usufruit, même droit de bail)

 Règles de partage

 Constitution d'une fondation

 Substitution vulgaire /substitution fidéicommissaire

 nomination d'un exécuteur testamentaire etc....

25

Différences : Héritiers et Légataires

Héritier

Successeur universel

- ✓ Reprend actifs ET passifs (dettes)
- ✓ Membre de la **communauté héréditaire**
- ⚠ Responsabilité personnelle sur les dettes
- ⚠ Décisions à l'unanimité jusqu'au partage
- ⚠ Gestion collective des biens

Légataire

Successeur particulier

- ✓ Reçoit un bien déterminé
- ✓ N'est pas responsable des dettes
- ✓ Créance contre les héritiers
- i Ne fait pas partie de la communauté
- i Cas particulier : legs précipitaire

26

Disposer entre vifs (à des héritiers ou des tiers)



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Donation

- conséquence sur la quotité disponible et les réserves 

Avance d'hoirie (donation avec intention de ne pas remettre en cause l'échelle des valeurs entre héritiers)

- ordonnance de rapport? (ce qui n'est pas rapporté est réuni)

Avancement d'hoirie et partage

- on anticipe les conséquences immédiatement / transparence

Vente (valeur vénale ou donation mixte)

Ce que l'on fait de son vivant a souvent des conséquences successorales

*Usufruit
Droit d'habitation*

27

Disposer entre vifs



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES



Les présents d'usage $\neq$ Donation

Définition: cadeaux faits dans une mesure usuelle à une occasion particulière

- Situation sociale du défunt
- Patrimoine du défunt
- Us et coutumes dans la région

28

Instruments pour protéger – favoriser son conjoint/concubin

ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES**Usufruit**

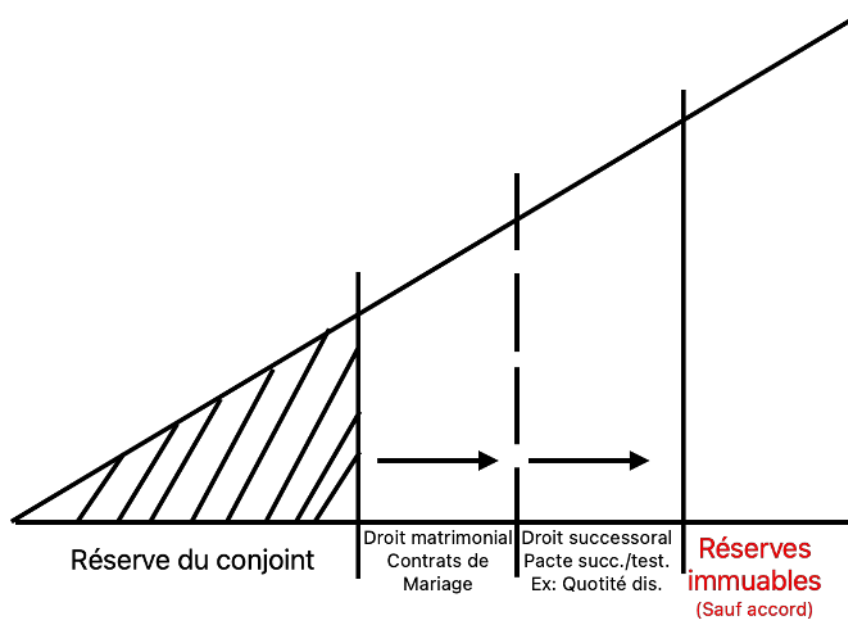
- utiliser le bien
- percevoir les loyers

**Droit d'habitation**

- habiter le bien uniquement

**Contrats de mariage
(uniquement conjoint marié)**

29

ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

30

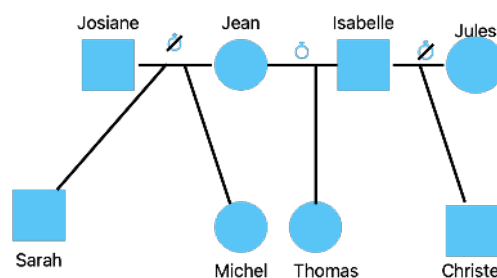
Le challenge des familles recomposées



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Éviter de faire basculer le patrimoine d'une famille à une autre

Selon l'ordre des décès, certains héritiers peuvent être désavantagés et d'autres avantagés



Héritiers légaux de Jean: Isabelle (1/2); Sarah, Michel et Thomas (1/2, soit 1/6 chacun)

Héritiers légaux d'Isabelle: Jean (1/2); Thomas et Christel (1/2, soit 1/4 chacun)

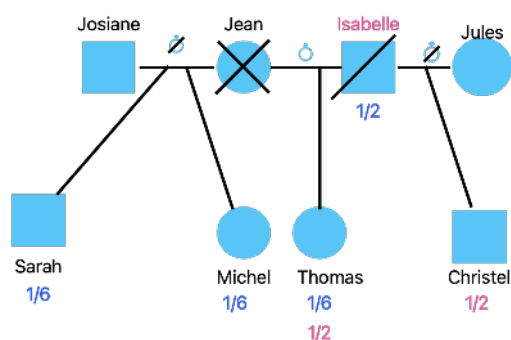
31

Le challenge des familles recomposées



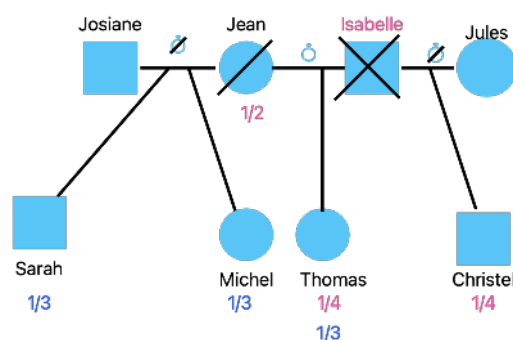
ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Jean décède avant Isabelle
Patrimoine net de Jean: 1'000'000



Au décès des deux:
Sarah et Michel auront reçu: 166'666 chacun
Thomas aura reçu: 166'666 + 400'000 = 566'666
Christel aura reçu: 400'000 (dont 250 provenant du patrimoine de Jean)

Isabelle décède avant Jean
Patrimoine d'Isabelle: 300'000



Au décès des deux:
Sarah et Michel auront reçu: 383'333 chacun (dont 50'000 provenant du patrimoine d'Isabelle)
Thomas aura reçu: 75'000 + 383'333 = 458'333
Christel aura reçu: 75'000

32



ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Challenge des familles recomposées

- Il existe des solutions selon les souhaits des parties
- Mécanismes juridiques pour atténuer ou annuler les impôts

 **Des solutions existent ! Un notaire peut construire un plan sur mesure — venez nous voir!**

33



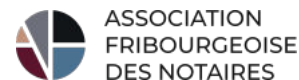
ASSOCIATION
FRIBOURGEOISE
DES NOTAIRES

Après la survenance du décès

- Ouverture des dispositions pour cause de mort devant le juge de paix et le/la notaire → point de départ des délais
- Possibilité des héritiers / héritiers institués
 -  Accepter la succession
 -  Répudier (🕒 délai de 3 mois)
 -  Demander le bénéfice d'inventaire (🕒 délai d'un mois)
 -  Demander la liquidation officielle (🕒 délai de 3 mois)

34

Conclusion



Ce que vous ne décidez pas, la loi le fait pour vous
... et elle ne vous connaît pas

Anticiper permet d'éviter les conflits, les surprises et les blocages, et de faire concrétiser ses dernières volontés quand l'application de la loi n'atteint pas ce but.

Rappel: Permanence juridique des notaires = 20 min/20 francs

Merci de votre attention!

