

Acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée : questions fréquentes

Note importante

Les informations fournies dans ces Questions fréquentes sont à titre informatif uniquement. Bien qu'elles soient à jour au 13 août 2024, les lois peuvent avoir changé depuis. Il est recommandé de consulter un avocat pour obtenir des conseils juridiques précis, complets et à jour adaptés à votre situation.

Si vous avez besoin d'un avocat mais que vous n'avez pas les moyens de le payer, veuillez contacter Vermont Legal Aid au 1-800-889-2047. Vous pourriez avoir droit à une assistance juridique gratuite.

Qu'est-ce qu'un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée ?

Un *acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée* permet à un propriétaire de désigner à qui sa maison reviendra après son décès. Pendant sa vie, le propriétaire garde le contrôle total sur la maison et peut même changer ou annuler l'acte à tout moment. À son décès, la maison est transférée directement aux personnes choisies, sans avoir besoin de passer par le tribunal des successions.

Quel est l'objectif d'un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée ?

Un tel acte est utilisé pour la planification successorale. Il permet de transmettre un bien immobilier de manière simple et rapide. De plus, à la mort du propriétaire, la maison bénéficie d'un ajustement fiscal à la hausse pour l'impôt sur les plus-values.

L'acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée permet également d'économiser du temps et de l'argent en évitant de passer par le tribunal des successions.

Il permet également au propriétaire (le donateur) de conserver un contrôle important sur la propriété pendant sa vie. Le donateur peut l'utiliser, la louer ou même la vendre sans avoir besoin de l'accord des bénéficiaires.

Le propriétaire (le donateur) peut-il revenir sur sa décision concernant un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée ?

Le donateur peut revenir sur sa décision et révoquer ou modifier l'acte sans l'accord des bénéficiaires.

« Révoquer » signifie mettre fin à l'acte. Le donateur peut le faire en enregistrant un nouvel acte à son nom.

« Réviser » signifie changer les bénéficiaires de l'acte. Le donateur peut le faire en enregistrant un nouvel acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée. Il peut désigner de nouveaux bénéficiaires ou ajouter les nouveaux noms à ceux des bénéficiaires actuels. Un acte révisé remplace l'acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée précédent. Pour ajouter des bénéficiaires supplémentaires à un acte existant, le nouvel acte doit mentionner tous les bénéficiaires.

Comment un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée divise-t-il la propriété de la maison ?

Le propriétaire d'origine, appelé le *donateur*, conserve un droit de jouissance viager sur la maison. Cela signifie qu'il peut vendre, utiliser, tirer des revenus de la propriété et y vivre tant qu'il est en vie.

Cet acte désigne un ou plusieurs *bénéficiaires* qui hériteront de la maison à la mort du donateur. Ces bénéficiaires peuvent être une personne, un trust ou une entité. Souvent, le donateur choisit un conjoint, un enfant ou un petit-enfant comme bénéficiaire.

Que se passe-t-il si le bénéficiaire décède avant le donateur ?

Si le bénéficiaire est seul, ses droits sur la maison seront transmis à ses héritiers ou bénéficiaires.

Si le bénéficiaire est un *locataire en commun*, ses droits seront également transmis à ses héritiers ou bénéficiaires. Un locataire en commun signifie que deux ou plusieurs personnes partagent la propriété de la maison. Leurs parts n'ont pas besoin d'être égales, mais chacun a un droit égal d'utiliser la maison.

Si le bénéficiaire est un *co-titulaire*, ses droits seront transférés aux autres co-titulaires survivants. Un co-titulaire signifie que deux ou plusieurs personnes possèdent la maison ensemble. En général, leurs parts sont égales, sauf si l'acte prévoit une division différente. Tous les co-titulaires ont un droit égal d'utiliser la maison.

Le bénéficiaire doit-il valider son intérêt dans la maison ?

Un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée est valide sans que le bénéficiaire ait besoin de valider son intérêt dans la maison pendant la vie du donateur. Cependant, s'ils planifient ensemble, le donateur et le bénéficiaire peuvent élaborer la meilleure stratégie pour leurs besoins.

Le bénéficiaire doit-il payer le donateur pour valider son intérêt dans la maison ?

Non, un tel acte est valable sans qu'il soit nécessaire d'offrir une contrepartie. La contrepartie est ce que le bénéficiaire pourrait donner au donateur en échange de la maison, comme un paiement ou une promesse.

Le bénéficiaire peut-il transférer son intérêt dans la maison avant le décès du donateur ?

Un bénéficiaire désigné dans un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée ne peut pas transférer son intérêt éventuel dans la maison tant que le donateur est en vie. Par exemple, il ne peut pas vendre son intérêt dans la maison avant le décès du donateur. Toute tentative en ce sens serait sans effet.

Y a-t-il des choses que l'acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée ne fait pas ?

Cet acte ne change pas les droits de propriété du donateur pendant sa vie.

Il ne modifie pas non plus les droits des créanciers du donateur. Les hypothèques ou les charges restent attachées à la propriété, et le bénéficiaire devra accepter la maison avec ces charges ou hypothèques.

Un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée ne donne pas d'intérêt au bénéficiaire tant que le donateur est en vie.

De plus, il ne soumet pas la propriété du donateur aux créanciers du bénéficiaire. Autrement dit, les créanciers du bénéficiaire ne peuvent pas mettre de charge sur la maison.

Un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée est-il valide dès sa signature ?

Non, il doit être (1) correctement signé et (2) enregistré dans les registres fonciers pour être valide.

« Correctement signé » signifie que le donateur ou les donateurs doivent signer et dater l'acte en présence d'un notaire public, et que l'acte doit être notarié.

Dans le Vermont, les registres fonciers sont conservés au niveau local. En général, ils sont déposés et enregistrés au bureau du greffier de la ville. Vous devez enregistrer un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée dans la municipalité où se trouve la propriété. Le greffier ne peut pas enregistrer l'acte sans un formulaire de déclaration de taxe sur le transfert de propriété. Les frais d'enregistrement sont de 15 \$ par page de l'acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée, plus 15 \$ pour la déclaration de taxe sur le transfert de propriété.

Quel est l'impact d'une hypothèque sur un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée ?

Si le donateur prend une hypothèque après avoir enregistré un tel acte, cela ne révoque ni ne modifie l'acte.

Cependant, une hypothèque a un effet sur les droits de propriété transférés et réservés dans un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée. Le bénéficiaire reçoit la propriété sous réserve de l'hypothèque.

Quel est l'impact d'un covenant de subvention de logement (Housing Subsidy Covenant, HSC) de Champlain Housing Trust (CHT) sur un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée ?

Un covenant de subvention de logement de CHT affecte les droits de propriété transférés et réservés dans un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée. Le bénéficiaire reçoit un intérêt soumis aux conditions du covenant de subvention de logement de CHT.

Si un donateur a un covenant de subvention de logement de CHT, il est important que l'acte fasse référence à ce covenant par écrit.

Qu'est-ce que la taxe sur le transfert de propriété ?

La taxe sur le transfert de propriété est un impôt appliqué lors du transfert de titre de propriété immobilière dans le Vermont. Un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée, une fois signé et enregistré, est soumis à cette taxe.

Qui doit payer la taxe sur le transfert de propriété ?

La taxe est à la charge du bénéficiaire, sauf si un accord écrit précise que c'est le donateur qui doit régler la taxe.

Quand le paiement de la taxe sur le transfert de propriété doit-il être effectué ?

Le paiement de la taxe doit être effectué dans les 30 jours suivant l'enregistrement de l'acte.

Y a-t-il des exceptions à la taxe sur le transfert de propriété ?

Oui. Il n'y a pas de taxe sur le transfert de propriété si le transfert se fait entre certaines personnes sans contrepartie. Les transferts entre les personnes suivantes sont exonérés :

- deux conjoints ;

- un parent et un enfant ou le conjoint de l'enfant ;
- un grand-parent et un petit-enfant ou le conjoint du petit-enfant.

Comment est déterminée la valeur pour la taxe sur le transfert de propriété dans le cas d'un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée ?

La valeur utilisée pour calculer la taxe de transfert est déterminée par une formule légale. Cette valeur ne correspond pas au prix de vente de la propriété, car il n'y a pas de vente.

Elle est calculée en prenant la valeur inscrite au Grand Livre (« Grand List ») au moment du transfert, multipliée par un facteur publié par l'Internal Revenue Service pour évaluer les droits viagers et les intérêts résiduels selon l'article 26 U.S.C. § 7520.

Ce facteur 7520 dépend de l'âge du donateur, des tables actuariales publiées et du taux d'intérêt en vigueur le mois de la transaction.

Y a-t-il un formulaire pour déclarer la taxe sur le transfert de propriété ?

Pour enregistrer un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée, vous devez remplir un formulaire de déclaration de taxe sur le transfert de propriété (PTT-172) et le soumettre au Vermont Department of Taxes ainsi qu'à la municipalité. Si l'acte implique plusieurs donateurs ou bénéficiaires, un autre formulaire (PTT-175) doit également être rempli.

Faut-il remplir un formulaire de déclaration de taxe sur le transfert de propriété même si le transfert est exempté de cette taxe ?

Oui. Même si la transaction est exonérée de la taxe sur le transfert de propriété, le donateur doit quand même soumettre une déclaration au Vermont Department of Taxes et à la municipalité. Le formulaire permettra de mentionner l'exemption.

Comment payer la taxe sur le transfert de propriété au Department of Taxes ?

En ligne : vous pouvez payer électroniquement sur myVTax.

Par courrier : faites votre chèque à l'ordre du Vermont Department of Taxes et remplissez le formulaire PTT-173, « Property Transfer Payment Voucher ». Envoyez le chèque et le bon à l'adresse : Vermont Department of Taxes, 133 State Street, Montpelier, VT 05633-1401.

Comment un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée affecte-t-il l'éligibilité d'un demandeur de Medicaid ?

En général, un demandeur de Medicaid reste éligible et ne subit pas de pénalité de transfert s'il transfère sa maison avec un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée.

Si la maison est la résidence principale du demandeur de Medicaid ou de son conjoint, elle est considérée comme un bien exempt aux fins de Medicaid (avec une limite d'équité de 713 000 \$ pour 2024 si aucun conjoint n'y réside), et il n'y a pas de pénalité de transfert.

Sans un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée, une pénalité de transfert peut parfois s'appliquer si un demandeur de Medicaid transfère sa maison pour moins que sa valeur marchande dans les cinq années précédant la demande de soins de longue durée. Une pénalité de transfert signifie que Medicaid cesse de financer les soins de longue durée pendant une certaine période, qui dépend de la valeur de la maison transférée.

Qu'est-ce que le programme de recouvrement des biens de Medicaid ?

Pour les personnes de 55 ans ou plus, le Vermont est obligé de récupérer les paiements effectués pour les soins en établissement, les services à domicile et communautaires, ainsi que les services hospitaliers et les médicaments prescrits, à partir de la succession de la personne. Les États peuvent également récupérer les paiements pour tous les autres services Medicaid fournis à ces personnes, à l'exception de la participation aux frais de Medicare réglée pour le compte des bénéficiaires du Programme d'épargne Medicare.

Un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée aide-t-il à éviter le programme de recouvrement des biens de Medicaid ?

Oui. Avec un tel acte, la maison est transférée au(x) bénéficiaire(s) dès le décès du donateur, ce qui signifie qu'elle ne fait pas partie de la succession du donateur. En

conséquence, la maison n'est pas considérée comme un bien soumis au programme de recouvrement des biens de Medicaid.

Il est recommandé de consulter un avocat pour comprendre comment cet acte pourrait affecter votre situation particulière avec Medicaid.

Vous souhaitez que vos proches héritent de votre maison après votre décès ?

Un acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée peut vous aider à transmettre votre maison à la personne ou aux personnes de votre choix après votre décès. Vous gardez le contrôle de la maison et pouvez prendre des décisions à son sujet tant que vous êtes en vie. De plus, vous pouvez modifier ou annuler l'acte à tout moment. L'avantage est que la maison passe directement aux bénéficiaires choisis sans avoir à passer par le tribunal des successions, ce qui simplifie les démarches et réduit les coûts.

L'acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée est un document juridique. À la Enhanced Life Estate Deed Clinic, vous pouvez parler à un avocat pour savoir si ce document convient à votre situation. Si oui, l'avocat peut vous aider à préparer les documents nécessaires. Il pourra également vous conseiller sur les éventuelles taxes de transfert. Enfin, il vous expliquera les étapes à suivre pour finaliser le processus. Ces services sont gratuits, mais des frais peuvent être associés à l'enregistrement du document auprès de votre ville ou de votre commune. Ces frais seront abordés lors du webinaire.

Pour plus d'informations sur les actes de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée et consulter les questions fréquentes, consultez le document suivant : [Acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée : questions fréquentes](#).

Webinaire en ligne

Lundi, 16 septembre 2024

12h – 13h OU

17h30 – 18h30

Un enregistrement sera disponible si vous ne pouvez pas assister au webinaire à ces horaires. Veuillez contacter buyahome@getahome.org pour obtenir l'accès à cet enregistrement.

Clinique en présentiel

Mercredi, 2 octobre 2024

11h – 15h (rendez-vous individuels de 30 minutes)

Champlain Housing Trust

88 King Street, Burlington

Après le webinaire, vous pourrez réserver un rendez-vous de 30 minutes avec un avocat pour discuter des options concernant votre acte de démembrement de propriété avec réserve de jouissance améliorée. Nous vous donnerons plus de détails sur les documents à apporter lors du webinaire et dans nos communications ultérieures.

Cet événement est sponsorisé par Vermont Legal Aid et Champlain Housing Trust.