

# La question de la semaine

## LA VENTE EN VIAGER

### **Situation de fait :**

D'après les informations que vous nous avez communiquées, nous comprenons que votre client âgé de 86 ans est propriétaire d'un appartement à Paris, d'un studio à la Clusaz (évalué 180 000 / 190 000 euros en 2013) et de deux maisons en Seine et Marne, pour un montant total de 1,5 million d'euros.

Vous vous interrogez sur la possibilité de conclure des ventes viagères pour ces biens immobiliers et voulez également connaître les modalités financières, juridiques et fiscales.

### **Éléments juridiques :**

La vente en viager entraîne un transfert de propriété immédiat.

Le vendeur est très souvent une personne sans héritier direct voulant s'assurer d'un complément de revenus.

Le vendeur pourra ainsi vendre son bien tout en se réservant un revenu (rente viagère) qui lui sera versé jusqu'à son décès et éventuellement en conservant la jouissance du bien.

Dans la majorité des cas, le vendeur (appelé le crédientier) perçoit un capital initial (le bouquet) et une rente à vie, versés par l'acheteur (appelé le débirentier).

L'acheteur acquiert plutôt en viager dans un souci patrimonial et de diversification.

Le viager peut alors se comparer à un achat à crédit dont la durée de remboursement des mensualités est aléatoire puisque fonction de la durée de vie du vendeur

### **Il existe deux grands types de viagers :**

- Le viager occupé: le vendeur conserve la jouissance du bien.
- Le viager libre: le vendeur abandonne la jouissance du bien.

### **Le prix de vente est déterminé par le prix du marché et se décompose entre :**

- un paiement comptant partiel appelé le bouquet,
- un paiement à tempérament mensuel appelé la rente viagère, fonction du bouquet, de l'âge du vendeur, de la formule de viager retenue (libre ou occupé).

### **Plusieurs conditions doivent être remplies :**

- le vendeur ne doit pas être atteint d'une maladie pouvant entraîner la mort (à défaut il n'y aurait pas d'aléa).

Remarque : Si le vendeur meurt dans les 20 jours suivant la signature du contrat, la vente est annulée en application de l'article 1975 du Code civil.

- la rente peut être assise sur une tête ou bien réversible sur une 2ème tête (conjoint, généralement). Dans ce cas, à la mort du 1er époux, l'acheteur continuera à payer la rente au 2ème époux.

- **Viager libre ou occupé :**

Le viager libre :

Le crédientier (vendeur) ne conserve pas l'usage du bien immobilier, le débientier (l'acquéreur) ayant immédiatement la libre disposition du bien acquis.

L'acquéreur pourra alors soit occuper le bien, soit le louer (toutes les charges lui incombant).

Le financement de l'opération s'effectue avec le versement au comptant d'un bouquet, puis d'une rente viagère mensuelle, trimestrielle, annuelle... calculée sur la valeur totale du bien et l'espérance de vie du crédientier.

Le viager occupé :

Le crédientier (vendeur) se réserve le droit d'habitation pendant toute sa vie durant, assurant à ce titre les charges dites "locatives", le débientier n'ayant la jouissance du bien qu'au décès du crédientier.

Cette formule correspond à une clientèle d'investisseurs envisageant la jouissance du bien vendu dans un certain nombre d'année. Les calculs se faisant sur la valeur dite "occupée", de l'ordre de 40 % inférieure à la valeur réelle du bien.

Le bouquet et la rente sont moins importants qu'en viager libre, de même pour les frais d'acte notarié.

Si le logement est loué à un tiers au moment de la constitution du viager, les loyers sont perçus par l'acheteur (cette situation se rencontre très marginalement en pratique).

Les distinctions :

La valeur du logement tient compte des réserves que le crédientier a maintenu sur le logement.

Lorsque le viager est occupé, le cédant conserve sur le bien un droit d'usage, d'habitation ou encore l'usufruit.

L'acquéreur ne deviendra plein propriétaire qu'au moment du décès du crédientier.

Ce mode de cession représente une très large majorité des ventes en viager. La réserve de l'usufruit ou du droit d'habitation ou d'occupation est assez fréquemment prévue sur la tête des époux cédants ou encore avec une stipulation de réversibilité.

Un viager libre est celui dans lequel le bien cédé ne fait l'objet d'aucune conservation de droit réel par le crédientier, la jouissance est transmise au débientier.

Un tel viager est plus cher qu'un viager occupé : dans ce cas, la valeur de l'immeuble tient compte des prix pratiqués sur le marché immobilier.

- **Calcul de la rente viagère :**

L'article 1976 du Code civil dispose que le montant de la rente est fixé librement entre les parties : « la rente viagère peut être constituée au taux qu'il plaît aux parties contractantes de fixer. »

De manière générale, le taux de la rente est déterminé en fonction des différents éléments suivants :

- la valeur vénale du bien objet de la transaction,
- l'existence et le montant du bouquet versé,
- l'espérance de vie du ou des crédientiers,
- le fait que qu'il s'agisse d'un viager libre ou occupé
- le taux d'intérêt du marché.

**Le taux de la rente :**

Les barèmes sont libres mais on peut se référer pour définir le taux de la rente, aux tarifs établis par les compagnies d'assurance, la caisse nationale de prévoyance et les notaires.

Le paiement de la rente est mensuel, trimestriel ou annuel suivant le choix des parties.

Pour préserver le pouvoir d'achat du crédientier, il est possible de prévoir une clause d'indexation. L'indice de référence est libre, mais en général l'indice choisi est celui des prix à la consommation (INSEE), ou encore le coût de la construction...

Il est à signaler qu'il peut être utile de prévoir un indice de substitution en cas de disparition du 1er indice.

En cas de désaccord entre les parties, la rente est réévaluée suivant un barème légal mis à jour annuellement.

Chaque partie peut obtenir du tribunal d'instance une majoration ou une diminution du coefficient de réévaluation s'il estime et prouve être dans son bon droit.

**Le bouquet :**

Le bouquet est la partie du prix payable au plus tard le jour de l'acte authentique. En pratique, une partie de son montant est versé au jour de la conclusion de la promesse de vente. Il s'agit d'un acompte sur le montant du bouquet versé au jour de l'acte authentique.

Le versement d'une telle somme n'est pas impératif, cependant la présence d'un bouquet limitant le montant de la rente a pour impact de diminuer le montant des annuités et donc les risques d'insolvabilité de l'acquéreur débirentier.

En pratique, plus le crédientier est âgé, plus le bouquet sera important.

- **Fiscalité ISF** :

En cas de viager libre :

En l'absence de constitution d'un droit d'usage ou d'un droit d'habitation, aucun démembrement n'a été opéré, le bien est détenu en pleine propriété par le débirentier (l'acquéreur).

Le débirentier est donc imposable au titre de l'ISF pour la valeur en pleine propriété du bien. Il pourra en revanche déduire le capital représentatif de la rente.

Le crédirentier (le vendeur) est, quant à lui, imposable à l'ISF pour le capital représentatif de la rente.

Le capital peut être estimé à l'aide du barème de la notice n°2725-NOT-D fourni par l'administration fiscale.

En cas de viager occupé :

L'article 885 G, b du Code général des impôts dispose qu'une imposition séparée à l'ISF en fonction de la valeur fiscale des droits est réalisée lorsque, cumulativement :

- le vendeur d'un bien s'est réservé l'usufruit ou le droit d'usage ou d'habitation,
- l'acquéreur de la nue-propriété ne soit pas l'une des personnes visées à l'article 751 du Code général des impôts.

Cela signifie que :

- le crédirentier (vendeur) est imposable pour :
  - > la valeur de son droit d'usage (qui est de 60 % de la valeur d'usufruit, CGI. art. 72 bis),
  - > le capital représentatif de la rente.
- le débirentier (acquéreur) est imposable pour la valeur de son droit futur sur l'immeuble (valeur vénale de l'immeuble - valeur du droit d'usage). Il pourra en revanche déduire le capital représentatif de la rente.

Le capital représentatif de la rente viagère issue d'une vente en viager ou constituée auprès d'un organisme institutionnel est imposable à l'ISF chez le crédirentier, et déductible chez le débirentier.

Le capital peut être estimé à l'aide du barème de la notice n°2725-NOT-D fourni par l'administration fiscale.

## **Application au cas d'espèce :**

En l'espèce, en cas de vente en viager de biens immobiliers de votre client, celui-ci serait le crédientier et l'acquéreur potentiel le débirentier.

### a) Viager occupé et viager libre :

En cas de vente en viager occupé, votre client conserverait le droit d'habitation du bien immobilier, assurant alors les charges « locatives » du bien, et ce jusqu'à son décès.

Le bouquet et la rente qui lui seraient versés seraient d'une valeur moindre qu'en cas de viager libre.

Les calculs étant effectués sur la base d'une valeur minorée par rapport à la valeur réelle du bien immobilier de votre client cédé en viager occupé.

### b) Montant du bouquet et de la rente viagère :

Le montant du bouquet versé est librement négocié par les parties au contrat, celui-ci étant généralement plus élevé avec l'âge du crédientier (ce qui est le cas en l'espèce de votre client).

Le montant de la rente versée au crédientier est lui aussi négocié librement par les parties, la périodicité du versement de cette rente étant lui aussi librement défini (mensuel, trimestriel, annuel). Les parties peuvent se référer aux tarifs établis par les compagnies d'assurance, la caisse nationale de prévoyance et les notaires. Une clause d'indexation peut être stipulée afin de préserver le pouvoir d'achat du crédientier.

### c) Rente viagère et ISF :

En cas de vente en viager libre, le capital représentatif de la rente (estimé à l'aide du barème de la notice n°2725-NOT-D fourni par l'administration fiscale) rentrera dans l'assiette de l'ISF de votre client crédientier.

En cas de vente en viager occupé, la valeur du droit d'habitation du crédientier (60 % de la valeur de l'usufruit) ainsi que le montant du capital représentatif de la rente (estimé à l'aide du barème de la notice n°2725-NOT-D fourni par l'administration fiscale), rentreront dans l'assiette de l'ISF de votre client crédientier.

### d) ISF et contrat de capitalisation :

En cas de cession d'un bien immobilier par votre client et de réinvestissement du prix de cession dans un contrat de capitalisation, seule la valeur nominale du contrat de capitalisation rentrerait dans l'assiette de l'ISF de votre client.