

Vente immobilière en viager

La vente d'un bien immobilier en viager est une vente, officialisée devant un notaire, et dont les modalités de réalisation concernant, tant le prix que la disponibilité du bien, peuvent être échelonnées dans le temps.



Les principes

1• Le prix

Le prix du bien est fixé librement entre les parties, le vendeur (crédictier) et l'acheteur (débiteur), en fonction des critères habituels (surface, localisation, état général...).

Le prix est réparti entre, d'une part un versement comptant, le "Bouquet" et un versement échelonné durant la vie du (ou des) crédictier, la "Rente". La répartition entre ces deux éléments est libre. Le calcul du Bouquet et de la Rente obéit à des règles prenant en compte la valeur vénale du bien, l'âge du (ou des) crédictier, son espérance de vie, la disponibilité du bien... Versée le plus souvent mensuellement, la rente est revue chaque année et suit l'évolution d'un indice des prix, de la consommation...

Lorsque le bien est vendu occupé, un abattement ⁽¹⁾ lié à l'occupation est calculé. C'est donc le prix, net de cet abattement, qui sera réparti entre le Bouquet et la Rente et sur lequel les frais de notaire seront retenus.

2• La disponibilité du bien

Selon la volonté des parties, le viager peut être occupé ou libre auquel cas l'acheteur peut occuper lui-même le bien ou le louer.

Cas général de la Vente en viager occupé.

C'est la formule la plus fréquente qui est le plus souvent le fait de personnes âgées, retraitées ou non, qui choisissent cette formule pour disposer d'un revenu supplémentaire pendant leur retraite tout en continuant d'occuper leur logement. Il est également possible, si un Bouquet a été prévu, de l'utiliser, par exemple, pour faire une donation aux enfants ou petits-enfants.

Sur les quelque 5 000 ventes en viager enregistrées chaque année en France, 90 % concernent des viagers occupés. L'acheteur ne peut pas disposer du bien ce qui le prive d'un avantage manifeste et justifie que soit appliqué l'"abattement d'occupation" évoqué ci-dessus. Il reste tenu de payer les gros travaux du bien mais l'entretien et la taxe d'habitation sont à la charge de l'occupant du logement.

L'éventuelle plus-value sur le bien vendu est traitée selon les règles habituelles (exonérée actuellement s'il s'agit de la résidence principale) et la rente, normalement imposable, bénéficie d'un "abattement fiscal"⁽²⁾ dont le taux croît avec l'âge du vendeur.

La formule de la vente en viager occupé présente donc un nombre non négligeable d'avantages : maintien dans le lieu de vie, disposition d'un revenu supplémentaire (la Rente) et éventuellement d'un capital disponible (le Bouquet).

Elle reste néanmoins un dispositif

Ne pas confondre :

- Vente en viager qui est une vente,
- et
- Viager hypothécaire qui est un prêt consenti par une banque, gagé sur le bien

délicat à propos duquel il est souhaitable de s'entourer du conseil d'un notaire ou d'un professionnel immobilier compétent. Il convient en particulier de se prémunir contre l'interruption du paiement de la rente du fait de la défaillance de l'acheteur.

DELPHINE CROCI

(1) Abattement d'occupation

Il existe plusieurs manières de calculer cet abattement. Celui établi par le cabinet Daubry est souvent utilisé par les professionnels : par exemple 40,3 % pour une femme de 76 ans, 28,2 % pour un homme de 82 ans...

(2) Abattement fiscal sur les rentes découlant d'une vente en viager

- 50% lorsque que le vendeur est âgé de 50 à 59 ans
 - 60% lorsque que le vendeur est âgé de 60 à 69 ans
 - 70% lorsque le vendeur est âgé de 70 ans et plus