

FICHE DE CONSEILS

LA VENTE EN VIAGER

LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER EN VIAGER PERMET A DE NOMBREUX RETRAITES SOUVENT SANS ENFANT D'AUGMENTER LEURS REVENUS SANS CHANGER DE LIEU DE VIE.

La vente en viager consiste à céder un bien immobilier moyennant le versement d'une rente. Le vendeur qui perçoit la rente est appelé « crédientier ». L'acquéreur qui verse la rente est appelé « débientier ».

Viager libre ou occupé

- Soit le bien est vendu libre de toute occupation et on parlera de viager libre

- Soit le vendeur se réserve un droit d'usage et d'habitation ou plus rarement un droit d'usufruit (défavorable à l'acquéreur si location) et on parlera alors de viager occupé.

Dans le viager occupé, il faut prévoir la répartition des charges. C'est en général le vendeur qui s'acquitte des charges locatives et de la taxe d'habitation. L'acheteur, quant à lui prend en charge les grosses réparations et la taxe foncière.

Prix de la vente

Le viager est presque toujours composé d'un bouquet remis au vendeur à la signature et d'une rente versée à vie au vendeur. Le prix de vente est fixé entre les parties sans toutefois pouvoir dépasser la différence entre la valeur vénale du bien et la valeur du logement occupé déterminée par des barèmes en fonction de l'espérance de vie du crédientier, de la réversibilité de la rente... La revalorisation de la rente ne doit pas être oubliée. Le choix de l'indice est libre. En général, les notaires retiennent l'indice Insee des prix à la consommation mais on peut préférer l'indice de référence des loyers (IRL).

Libération anticipée des lieux

Il est indispensable de prévoir dans l'acte la possibilité de quitter le logement. Une telle clause implique une majoration de la rente à définir au contrat.

Fiscalité

Pour le crédientier, seule une fraction de la rente est considérée comme du revenu imposable (article 158-6 du CGI) : 70 % si l'intéressé est âgé de moins de 50 ans ; 50 % s'il est âgé de 50 à 59 ans inclus ; 40 % s'il est âgé de 60 à 69 ans inclus ; 30 % s'il est âgé de plus de 69 ans. A cela s'ajoute 17,2% de prélèvements sociaux.

Si le bien reste vendu avec le but de l'occuper à titre de résidence principale, le bouquet est exonéré de la taxation sur plus-value.

L'article 968 du Code général des impôts (CGI) prévoit une imposition séparée de l'usufruit et de la nue-propriété. La valorisation des droits est déterminée par l'évaluation fiscale inscrite à l'article 669 du CGI qui dépend de l'âge de l'usufruitier.

Bon à savoir

A la moindre rente impayée, il faut réagir et faire jouer la clause résolutoire (si logement occupé) avant toute mise en place d'une procédure collective.

Texte de référence :

Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017

En savoir + : www.service-public.fr

Dernière actualisation : Janvier 2018