
La vente en viager : une source de revenus... à manier avec précaution

Publié le 27/01/2016



Vendre un appartement ou une maison en viager permet d'obtenir des revenus sans forcément quitter son logement et ce, avec une fiscalité avantageuse. A manier néanmoins avec précaution... et avec les conseils d'un notaire.

Vendre un appartement ou une maison en viager permet d'obtenir des revenus sans forcément quitter son logement et ce, avec une fiscalité avantageuse. A manier néanmoins avec précaution... et avec les conseils d'un notaire.

Qui choisit le viager et pourquoi ?

La vente en viager permet à des propriétaires qui généralement ont atteint un certain âge d'obtenir un complément de revenus à vie, indexé sur le coût de la vie ou l'évolution des loyers.

Ce type de vente intéresse souvent les personnes sans héritiers, mais certains choisissent cette formule pour décharger leur famille des frais d'une maison de retraite, par exemple. A noter que tous les vendeurs ne trouvent pas acquéreur, souvent pour des questions d'âge, le vendeur craignant de payer la rente trop longtemps.

L'aléa est une composante importante du viager , de quoi s'agit-il ?

Si la durée de vie du vendeur est longue, la vente en viager comportera une chance de gain pour lui et un risque de perte pour l'acquéreur. La solution est inverse si le vendeur décède rapidement.

C'est cet aléa qui constitue **l'élément essentiel de la validité du contrat**. Sans cet aléa, la vente en viager peut être annulée, par exemple si le vendeur est extrêmement malade au moment de la signature de l'acte de vente.

Comment le prix du bien est-il fixé ?

La valeur du bien immobilier doit être estimée par le notaire en fonction de sa localisation, de son état... et du fait qu'il est vendu libre ou occupé. En général, une partie du prix est versée comptant, c'est ce qu'on appelle le « bouquet ». Quant à la « rente », elle est calculée en fonction de

l'espérance de vie du vendeur (ou des vendeurs, s'il s'agit d'un couple – on parle alors de viager « sur deux têtes ») et de la rentabilité du bien.

Comment le vendeur (ou « crédientier ») peut-il s'assurer que la rente lui sera versée ?

Pour préparer un tel projet de vente, il est préférable de prendre conseil auprès d'un notaire le plus en amont possible.

L'acte de vente peut comporter des clauses protectrices pour anticiper les difficultés, par exemple le défaut de paiement de la rente ou le décès du vendeur. Pour conclure en toute sérénité ce type de vente, il faut s'assurer des capacités de paiement de l'acquéreur (futur « débirentier ») et établir avec lui un lien de confiance.

Le viager peut-il se pratiquer en famille ?

Ce procédé n'est pas exclu, mais il comporte les risques. Le notaire est à cet égard de bon conseil. Sachez que les services fiscaux examinent de près toute opération pouvant s'apparenter à une donation déguisée, dont le but serait d'échapper au paiement des droits de mutation. Sans parler des tensions familiales qui pourraient naître si le « débirentier » se révélait mauvais payeur...

Quelle est la fiscalité applicable en matière de viager ?

Les rentes viagères ne sont imposables que pour une partie de leur montant qui varie d'après l'âge du crédientier lors de l'entrée en jouissance de la rente.

- 70%, s'il a moins de 50 ans,
- 50%, s'il a de 50 à 59 ans,
- 40 %, de 60 à 69 ans
- Et 30%, s'il est âgé de plus de 69 ans.

(C) Photo : Fotolia