

# LA CHRONIQUE PRÉVOYANCE

D'ALEXANDRE GENET

PLANIFICATEUR FINANCIER

CHEZ BORDIER & CIE

## *Faut-il envisager le viager?*

Il existe plusieurs types de vente en viager. On parlera ici de viager dit occupé. Le principe est simple: des propriétaires, bien souvent à la retraite, vendent leur résidence principale à un prix inférieur à la valeur de marché, mais vont pouvoir continuer à l'habiter jusqu'à leur décès.

Bien souvent, le viager permet aux propriétaires retraités de rester financièrement indépendants. Ils conservent le droit d'usage et d'habitation de leur logement, à vie, tout en disposant rapidement d'un montant initial que l'on nomme le bouquet. C'est-à-dire le capital obtenu immédiatement lors de la vente du bien devant notaire. En complément, le vendeur disposera de rentes mensuelles qu'il percevra jusqu'à son décès. Quant à l'acheteur, le viager lui permet d'investir avec l'espoir d'une plus-value intéressante, sans forcément avoir besoin d'un prêt hypothécaire. Le vendeur du bien est nommé en droit le «crédientier» car il est le créancier de la rente. L'acheteur est appelé le «débirentier» car il sera le débiteur de la rente.

Cette forme de transaction apporte une réponse économique aux propriétaires fonciers disposant de revenus insuffisants à la retraite. En effet, nombreux sont ceux qui concentrent une partie conséquente de leur fortune dans l'achat de leur résidence principale. Or, ils préféreraient parfois avoir moins de fortune immobilisée et plus de liquidités pour assurer leur train de vie. Les personnes qui s'orientent vers la vente en viager ont parfois d'abord cherché à augmenter leur hypothèque, sans succès. Pour les personnes sans descendance, la vente en viager permet par ailleurs d'aborder la question de la succession du bien immobilier.

Concrètement, les parties s'entendent sur la valeur de l'objet puis répartissent ce montant en bouquet et en rentes selon les besoins de liquidités du vendeur et les capacités de l'acheteur. Plus le bouquet est important, moins la rente est élevée. Le vendeur doit bien entendu pouvoir se prémunir contre une éventuelle insolvabilité du débirentier à payer la rente viagère. Si ce dernier décède, ce sera à la charge de ses héritiers d'assumer le versement de la rente au crédientier.

Fiscalement parlant, les rentes viagères perçues par le vendeur ne sont imposées sur le revenu qu'à hauteur de 40% de leur valeur. Par ailleurs, le vendeur sera soumis à l'impôt sur les gains immobiliers calculé sur le bénéfice réalisé. Le prix de vente est constitué du montant du bouquet additionné du montant des rentes capitalisées. L'acheteur devra s'acquitter de l'impôt sur les droits de mutation, qui sera calculé sur le prix global. S'agissant des rentes viagères versées, celles-ci sont déductibles à raison de 40% également, du revenu imposable de l'acheteur.

Bien qu'étant intéressant sous l'angle des liquidités, l'impact fiscal de l'opération doit être soigneusement considéré lors de la négociation du contrat de vente. En raison des diverses pratiques cantonales, nous vous recommandons de vous entourer d'un notaire et de spécialistes de ce type de transaction.