



**STREETFINANCES**  
GROUPE STREET GESTION

---

## VENDRE EN VIAGER

Mars 2022





## VIAGER POUR MIEUX VIVRE



La vente en viager de votre bien immobilier vous permet d'obtenir un capital immédiat (**versé à la vente, appelé « bouquet »**) et des revenus réguliers jusqu'à votre décès (**rente à vie**) ce qui peut vous permettre de compléter votre retraite.

Et, vous n'avez pas l'obligation de quitter votre logement après la vente. En effet, deux types de viager existent :

### LE VIAGER « OCCUPÉ »

Il s'agit du cas le plus fréquent.

Vous vendez votre logement mais vous continuez de l'occuper jusqu'à votre décès.

**Attention**, vous n'avez pas le droit de le louer donc si vous ne pouvez plus rester dans les lieux (pour des raisons de santé par exemple), le montant de votre rente pourra être revu à la hausse car le viager deviendra libre.

### LE VIAGER « LIBRE »

Il permet à l'acheteur d'utiliser et de disposer directement du bien (**l'habiter, le louer, le vendre...**).

**Plus rare en pratique**, il vous concerne si vous avez une résidence secondaire dont vous ne souhaitez plus assurer la gestion.



#### UN PEU DE VOCABULAIRE :

**CRÉDIRENTIER** = C'EST VOUS, LE VENDEUR, CELUI QUI REÇOIT LE PRIX DE VENTE ET/OU LA RENTE,  
**DÉBIRENTIER** = L'ACHETEUR, CELUI QUI VOUS VERSE LE PRIX DE VENTE ET/OU LA RENTE.

## COMMENT ÇA FONCTIONNE ?



Vous pouvez **vendre votre bien** immobilier à **tout âge**, aucun seuil n'est imposé par la loi. En pratique, la tranche d'âge idéale se situe entre 75 ans et 85 ans. Dans tous les cas, l'acheteur doit être plus jeune que vous (un écart d'au moins 30 ans est préconisé).

Vous pouvez **le vendre seul ou à deux**. Dans ce cas, le viager est constitué sur « deux têtes » : au décès de l'un de vous, l'intégralité de la rente sera versée intégralement au survivant.



GRÂCE À LA VENTE EN VIAGER VOUS POUVEZ DONC **PROTÉGER VOTRE ÉPOUX (SE)**, SANS TAXATION SUPPLÉMENTAIRE POUR LUI À VOTRE DÉCÈS.

**Le calcul du prix de vente est complexe** et dépend de plusieurs éléments : valeur réelle du bien, nombre de vendeurs, votre âge, votre sexe, votre espérance de vie, l'occupation ou non du logement (viager libre ou occupé), et le loyer théorique qui pourrait en être tiré s'il était loué par l'acheteur.



Contrairement à un achat immobilier « classique », **l'acheteur ne vous paie pas la totalité du prix de vente lors de l'achat :**

- au moment de la signature, l'acheteur verse comptant une somme égale à 20 ou 30 % de la valeur du bien (ou ± en fonction de votre négociation). C'est ce que l'on appelle le « **bouquet** ». Cependant, il n'est pas obligatoire, vous pourriez percevoir l'intégralité du prix de vente sous la forme d'une rente.
- puis l'acheteur vous verse le reste du prix de vente sous forme de **rente**, selon une périodicité que vous définissez ensemble (mensuelle, trimestrielle, etc.) jusqu'à votre décès.



EN PRATIQUE, LE PRIX DE VENTE SERA PLUS FAIBLE EN CAS DE VIAGER « OCCUPÉ » CAR IL SERA RÉDUIT D'UN ABATTEMENT D'OCCUPATION, PROPORTIONNEL À VOTRE ÂGE. DANS TOUS LES CAS, LE RECOURS À UN PROFESSIONNEL EST INDISPENSABLE POUR ÉVALUER VOTRE BIEN, FIXER LE PRIX DE VENTE AINSI QUE LA RÉPARTITION BOUQUET / RENTE VIAGÈRE.

Lors de la vente, sauf s'il s'agit de votre résidence principale, **vous êtes taxé sur la plus-value immobilière** constatée. Celle-ci est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %). Un abattement pour durée de détention est appliqué. Ainsi, la plus-value est exonérée d'impôt après **22 ans** de détention et de prélèvements sociaux après **30 ans** de détention.

Ensuite, chaque année, vous êtes taxé à l'impôt sur le revenu sur la rente que vous percevez mais seulement sur **une fraction** de celle-ci selon votre âge au jour de la perception de la 1ère rente :

VOTRE ÂGE	FRACTION IMPOSABLE DE LA RENTE
moins de 50 ans	70 %
de 50 à 59 ans	50 %
de 60 à 69 ans	40 %
Plus de 70 ans	30 %



PLUS VOUS ÊTES ÂGÉ, PLUS LE MONTANT DE RENTE IMPOSABLE EST RÉDUIT ! AINSI, SI VOUS AVEZ 69, 79 OU 89 ANS, IL EST RECOMMANDÉ DE DIFFÉRER LA DATE DE PREMIER VERSEMENT APRÈS VOTRE ANNIVERSAIRE.

**Si l'acheteur décède avant vous, ses héritiers doivent continuer à payer la rente.**



PLUS VOUS ÊTES ÂGÉ, PLUS LE MONTANT DE RENTE IMPOSABLE EST RÉDUIT ! AINSI, SI VOUS AVEZ 69, 79 OU 89 ANS, IL EST RECOMMANDÉ DE DIFFÉRER LA DATE DE PREMIER VERSEMENT APRÈS VOTRE ANNIVERSAIRE.

**Si l'acheteur décède avant vous, ses héritiers doivent continuer à payer la rente.**



## POINTS DE VIGILANCE



Pour que la vente en viager soit valable, il faut que votre décès soit **imprévisible** : ni vous, ni l'acheteur ne doit avoir une idée de cette date (existence d'une maladie incurable par exemple). La vente peut être annulée par vos héritiers si vous décédez dans les 20 jours de la conclusion du contrat.

Pour assurer la sécurité du paiement des rentes par l'acheteur, vous pouvez prévoir dans l'acte de vente, plusieurs garanties qui joueront en cas de non-respect de son obligation, comme par exemple :

- récupérer le bien sans qu'il puisse récupérer le prix de vente déjà versé (bouquet + une partie des rentes).
- la solidarité des acheteurs s'ils sont plusieurs,
- une caution solidaire (tiers ou banque)
- une assurance « rentes impayées »



LE COÛT DE L'ASSURANCE « RENTES IMPAYÉES » EST TRÈS IMPORTANT :  
± 15 % DE LA RENTE PERÇUE.

Vous pouvez aussi prévoir une **clause d'indexation** de la rente permettant la révision automatique du montant de la rente suivant un indice de référence (ex : celui publié par l'Insee). Cela vous permettra de préserver votre pouvoir d'achat au fil des années.

La répartition des **charges** (factures d'énergie, impôts, travaux, etc.) dépend du type de viager. Par exemple, si le viager est occupé l'acheteur paiera seulement les grosses réparations (remplacement des couvertures, maintenance des murs de soutènement), vous devrez payer les autres charges.



UNE RÉPARTITION DES CHARGES DIFFÉRENTE PEUT ÊTRE PRÉVUE DANS L'ACTE D'ACHAT.

Le bien immobilier vendu en viager occupé est pris en compte pour savoir si vous êtes (ou non) redevable de **l'IFI** (patrimoine immobilier net taxable ≥ 1 300 000 €). En revanche, l'évaluation retenue sera différente en fonction de l'acheteur : si c'est un de vos héritiers (vous êtes taxable sur la totalité du bien) ou un tiers (cette valeur est réduite par rapport à votre usage du bien).

## COMBIEN ÇA COÛTE ?



Les frais de notaires et les frais d'agence sont **à la charge de l'acheteur**. Ils sont généralement inclus dans le paiement du bouquet.



## MISE EN PLACE

Comme toutes les ventes de biens immobiliers, la vente en viager exige l'intervention de votre notaire pour rédiger et signer l'acte de vente.

### VENTE IMMOBILIERE

Evaluation du prix de vente selon plusieurs critères (âge, espérance de vie, type de viager etc.).  
Paiement du bouquet (avec ou sans crédit).

### PERCEPTION DE LA RENTE

Imposition des rentes perçues au moment de votre déclaration d'impôt en mai/juin.

### DÉCÈS

Arrêt des versements de la rente.  
Jouissance totale du bien par l'acheteur.

## AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

LES PLUS	LES MOINS
Maintien dans votre logement possible. Complément de retraite (rente viagère) Capital immédiat pour rembourser une dette, aider un enfant, se faire plaisir, investir, etc. Protection du conjoint (réversion de la rente). Exonération possible de la plus-value en cas de vente du bien. Valeur du bien à l'IFI réduite (viager occupé).	Pas de transmission du bien à vos héritiers. Rente annuellement fiscalisée. Potentielle défaillance de l'acheteur pour verser la rente (mais garanties possibles).

## EXEMPLE

Maurice est âgé de 80 ans. Il est propriétaire d'un appartement à Paris dans lequel il vit, composé de 2 pièces et d'une superficie de 43m<sup>2</sup>. La valeur réelle de son bien est estimée par un professionnel à 422 000 €. Il souhaite continuer à habiter son logement mais a besoin de 100 000 € pour aider sa fille et voyager. Il envisage donc de vendre son appartement en viager.

Pour un viager « occupé », compte tenu de l'âge de Maurice, de son espérance de vie (8,6 ans pour un homme de 80 ans selon l'Insee) et de la rentabilité brute locative (estimée à 4 % la première année puis dégressive), le prix de vente de l'appartement doit être diminué d'un abattement d'occupation estimé à 28 %, soit ± 122 000 €.

Le prix de vente viager « occupé » serait donc de 300 000 € (= 422 000 – 122 000) réparti entre :

- le bouquet souhaité par Maurice de 100 000 €,
- et une rente viagère, versée jusqu'à son décès estimée à ±23 000 € soit ±1 900 € par mois.

Au décès de Maurice, l'acheteur deviendra plein propriétaire de l'appartement sans coût supplémentaire.



**STREETFINANCES**  
GROUPE STREET GESTION



VERSAILLES

Street Gestion  
35 rue de chantiers  
78000 Versailles - France  
Tel: +33 (0)6 67 60 20 52  
[contact@streetfinances.com](mailto:contact@streetfinances.com)