Les Echos

Périodicité : Quotidien
OJD : 122744

Date : 01/02 DEC 17
Page de l'article : p.37
Journaliste : L. B.

PATRIMOINE

Vendre en viager pour compléter ses revenus

Céder son bien en viager offre plusieurs atouts : compléter ses revenus, rester chez soi et être en mesure de faire face aux chères dépenses liées à une éventuelle perte d'autonomie, le tout sans avoir à solliciter ses enfants.

Face à l'allongement de l'espérance de vie, la baisse du pouvoir d'achat (hausse du coût de la vie, relèvement en 2018 des cotisations sociales), certains retraités se retrouvent sans liquidités pour financer leur vie quotidienne. Or pour ces seniors, l'accès au crédit est difficile, voire quasiment impossible. S'ils sont propriétaires de leur appartement ou de leur maison, la vente en viager s'avère une solution efficace pour dégager du cash.

Le bouquet est perçu dès la signature de l'acte authentique chez le notaire et la rente est versée à vie chaque mois ou trimestre. A noter qu'une nouvelle tendance émerge depuis peu, la vente avec un copieux bouquet « sec » sans rente à la clef. Une chose est sûre, cette visibilité financière permet au crédirentier de compléter ses revenus et par conséquent de maintenir, voire d'améliorer son train de vie. Certains seniors dépensent ces sommes pour se faire plaisir (loisirs, voyages). Pour d'autres, elles servent à financer le maintien à domicile en payant des aides (soins à la maison, femme de ménage, portage de repas...) et d'éventuels travaux d'adaptation du logement (aménagement de la salle de bains...).

❶ ALLÉGEMENT DES CHARGES

Le viager permet donc au crédirentier d'accéder à une meilleure qualité de vie. De plus, il s'allège aussi des dépenses liées au logement. La taxe foncière et les charges de copropriété liées aux grosses réparations de l'immeuble (ou de la maison) sont désormais acquittées par l'acheteur. L'occupant n'a plus qu'à régler la taxe d'habitation, les charges liées à l'usage du logement – comme tout locataire – plus la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

❷ AVEC OU SANS ENFANTS

« On pense à tort que le viager n'intéresse que les personnes sans enfants ou qui souhaitent les déshériter. Or certains vendeurs ont une descendance », relève Fabrice Abraham, directeur général du réseau Guy Hoquet L'Immobilier. Le viager est ici utilisé comme un moyen d'aider ses proches de deux façons possibles. La première permet au senior de devenir financièrement autonome justement sans avoir à solliciter sa famille. Cela permet si besoin de régler les coûteux services à domicile et, à terme, les éventuels frais d'un séjour dans une maison de retraite. Cette solution est d'autant plus utile que dans le cadre d'un viager occupé, il est possible de prévoir une majoration de la rente viagère de 20 à 30 % si le senior quitte son logement (sans donner de motif).

Tous droits réservés à l'éditeur

Les Echos

Périodicité : Quotidien
OJD : 122744

Date : 01/02 DEC 17
Page de l'article : p.37
Journaliste : L. B.

❸ GARDER LA MAIN SUR SA SUCCESSION

La seconde solution est pour le senior une façon de donner un coup de pouce financier à ses enfants en procédant à des donations de tout ou partie du bouquet en profitant si possible des abattements. *« Certains vendeurs apprécient ce scénario qui leur permet de garder la main. Ils règlent une partie de leur succession de leur vivant »*, commente Vincent Desmarie, directeur de Barnes Viager.

❹ LES CLAUSES À PRÉVOIR

La transaction en viager est protectrice envers le vendeur. Pour sécuriser la transaction, prévoyez une revalorisation annuelle indexée à l'indice des prix. Autre précaution, prévoir une clause résolutoire en cas de non-règlement de la rente viagère par le débirentier. Si c'est le cas, la transaction est annulée et les sommes versées avant le défaut de paiement restent définitivement acquises au senior. Ce dernier retrouve alors la pleine propriété de son bien.

Aux Sables-d'Olonne, à 150 mètres de la mer, cette maison de 80 m² avec jardin d'une femme de 80 ans s'est vendue sur la base d'une valeur d'occupation de 128.730 euros, avec un bouquet de 60.000 euros et une rente viagère de 540 euros par mois. La valeur vénale était de 210.000 euros. *Photo Viagimmo*

❺ QUELLE FISCALITÉ ?

En viager, le bouquet encaissé n'est pas imposé. En revanche, les rentes viagères perçues régulièrement sont considérées comme des revenus et sont taxées. Elles bénéficient d'un abattement fiscal qui varie selon l'âge. Il s'élève à 70 % pour une personne de plus de 70 ans ; 60 % entre 60 et 69 ans ; 50 % entre 50 et 59 ans et 30 % pour les moins de 50 ans. — ***L. B.***

Tous droits réservés à l'éditeur