

*Le 24 juillet 2017*

**Par René MIFSUD :**

**Expert en évaluation immobilière-viager immobilier.  
Membre du conseil d'administration de la Compagnie des  
experts CETAN EUROPE.**

**\*\*\***

**Etude établie à la demande de la Compagnie des experts  
CETAN EUROPE dans le cadre de la formation de ses  
membres à l'expertise immobilière, et pour être inséré sur le  
site de la compagnie dans un objectif d'information.**

***Partie 1 : L'EVALUATION IMMOBILIERE***

**Etude de l'évolution des méthodes techniques**

***Partie 2 : LE VIAGER : UN CONTRAT D'AVENIR***

**Présentation et analyse**

**[www.cetan-europe.com](http://www.cetan-europe.com)**

# LE VIAGER : UN CONTRAT D'AVENIR

## présentation et analyse

### *Partie 2*

## SOMMAIRE

### 1-L'origine du viager

### 2-Définition

### 3-La terminologie courante

### 4-Les formules :

- Viager libre
- Viager occupé
- Viager à terme
- Viager financier
- Viager hypothécaire

### 5-Les méthodes de calcul :

#### 5-1 Le principe

- Par le taux de rendement
- Par pourcentage de la valeur vénale
- Par le loyer similaire

### 6-La fiscalité des rentes viagères :

- L'imposition des rentes viagères
- Les rentes viagères et la CSG
- Fiscalité de rachat du capital rente
- Obligation de déclaration de l'acquéreur-débirentier

### 7-Le marché actuel et son évolution

### 8-Conclusion

## 1-L'origine du viager:

Le concept du viager trouve son origine depuis la Grèce antique .Mais ce sont les Romains qui ont créé le système de rentes viagères. Sur les ruines de l'Empire romain se constituèrent un grand nombre d'états nouveaux ayant des rois à leur tête.

Ces rois distribuèrent généreusement à leurs proches, à titre viager les terres qu'ils avaient conquises. En échange, ceux-ci leurs devaient le service militaire. Puis cette pratique disparût pendant plusieurs siècles et réapparut au Moyen Age.

A cette époque, l'institution des « précaires » permettaient la transmission d'un fonds de terre ou d'une somme d'argent à une église ou à un monastère moyennant une jouissance viagère sous forme d'usufruit ou de rente

Le terme viager signifie « temps de vie » en vieux français.

### **Les grandes dates qui ont suivi :**

***846 :** Charles II introduit le viager dans le droit du Royaume, qu'il légifère et organise dans des formes «moderne».*

***1657 :** Première table de mortalité réalisée par Christian Huygens. Premier calcul arbitraire de rentes viagères effectué par Jean Witt.*

***1661 :** Edit royal limitant la vente en viager aux biens entre particuliers.*

***1662 :** Traité de Montmartre. Charles IV de Lorraine vend son duché à Louis XIV contre une rente viagère de 200 000 écus.*

***1787 :** Création de la Compagnie Royale d'Assurance.*

***1804 :** Entrée en application du Code Civil légiférant le viager (articles 1968 à 1983).*

***1815 :** L'Impératrice Marie Louise, épouse de Napoléon devient suite au Congrès de Vienne, Duchesse de Parme à titre viager.*

***1841 :** Le Sultan Adrian Souli de Mayotte vend en viager l'Ile de Mayotte contre une rente de 1000 piastres.*

## 2-Définition :

La vente en viager est un contrat de vente immobilière au terme duquel le vendeur souvent âgé, vend son bien contre un bouquet (un capital) plus une rente à vie et conserve le droit de vivre dans les lieux jusqu'à sa mort.

Le bien devient la propriété de l'acheteur dès la signature de l'acte mais s'il y a un droit d'occupation pour le vendeur, l'acheteur devra attendre son décès pour jouir à son tour du bien.

En cas de non-paiement de la rente, la vente est annulée de plein droit. Le crédentier retrouve la pleine propriété de son bien et conserve les rentes versées.

## 3-La terminologie courante :

L'acheteur (appelé **débirentier**) s'acquitte de sa dette envers le vendeur (le **crédirentier**) au moyen d'échéances (mensuelles, trimestrielles ou annuelles). L'acheteur verse **la rente** au vendeur jusqu'au décès de celui-ci. Elle est généralement indexée.

Le risque, juridiquement appelé "**aléa**" est obligatoire dans ce type de contrat. Le juge annule la vente en **viager** dans laquelle l'aléa n'existe pas. Par exemple, si le vendeur est malade au jour de la vente et qu'il décède dans les 20 jours qui suivent la signature de l'acte.

Le **bouquet**, est une somme que verse le débirentier au crédentier sur le prix déterminé.

## 4-Les formules:

### ■ Le viager libre :

Plutôt rare mais recherché par les acquéreurs, il peut servir d'habitation principale ou secondaire pour les uns comme d'investissement locatif pour les autres. L'intérêt de cette formule particulière de viager est qu'il permet de se passer du financement d'une banque et de frais induits.

### ■Le viager occupé:

C'est la majorité des transactions du viager. Dans ce type de viager, le crédentier a le droit d'usage et d'habitation ou droit d'usufruit du bien dans lequel il vit. Ce droit lui est personnel, c'est-à-dire qu'il ne peut ni le céder ni le prêter. Le crédentier est considéré comme un locataire. Le débirentier est nu-proprétaire des biens vendus dès que l'acte authentique a été signé chez le notaire et qu'il honore les versements de la rente.

### ■Le viager à terme :

Il s'agit de la vente d'un bien immobilier dont l'acquéreur fera un paiement comptant et des mensualités sur une durée déterminée à l'acte authentique, sous réserve éventuelle d'une réserve de Droit d'Usage et d'Habitation (DUH) ou droit d'usufruit par le vendeur.

### ■Le viager financier:

Dans cette formule, le souscripteur du viager financier va céder à une compagnie d'assurance un capital financier. En contrepartie, la compagnie d'assurance va verser au souscripteur une rente viagère jusqu'à son décès. Le viager financier reprend donc les mêmes principes que le viager « traditionnel » mais substitue un capital financier au traditionnel bien immobilier.

### ■Le viager hypothécaire :

Le prêt viager hypothécaire (différent de la vente en viager et de l'hypothèque classique) permet de toucher une somme d'argent pour financer un projet personnel. Au décès de l'emprunteur, l'organisme financier se rembourse en revendant un bien immobilier mis en garantie. Mais il est possible de faire un remboursement anticipé.

## 5-Les méthodes de calcul:

### 5-1 Le principe :

La valorisation du bien constitue l'élément essentiel à prendre en compte. Elle a donc toute son importance et peut être vérifiée en comparaison de biens équivalents ou d'un prix de référence au m<sup>2</sup> dans le secteur déterminé.

Une estimation de l'espérance de vie du vendeur est réalisée à l'aide de l'utilisation des tables de mortalité établies par les opérateurs d'assurances. La table de 2007 est d'autant plus fiable qu'elle fait apparaître la différenciation par sexe.

Enfin si le bien est occupé, un abattement d'occupation ou décote sera appliqué à un taux forfaitaire en fonction de l'âge du vendeur.

### ■Par le taux de rendement :

Exemple : valeur vénale 200.000 € x 3% de rendement annuel x Espérance de vie présumée du crédientier (par exemple 10 ans) soit 60.000 €.

La difficulté est de définir avec le maximum de précision le taux de rendement.

### ■ Par pourcentage de la valeur vénale :

Certains barèmes à lecture directe donnent la valeur d'occupation en %

Par exemple : pour un crédientier ayant 10 ans d'espérance de vie présumée la valeur d'occupation est de 30 %, soit : valeur vénale 200.000 € x 30 % = 60.000 €

### ■ Par le loyer similaire :

Exemple : Pour un crédientier ayant 10 ans d'espérance de vie et qui pourrait payer pour l'appartement qu'il occupe 700 € de loyer hors charge par mois, la valeur d'occupation serait de  $700 \times 12 \text{ mois} \times 10 \text{ ans} = 84.000 \text{ €}$

Cette méthode est réaliste. Car déterminer la valeur locative d'un bien dans un secteur donné est relativement aisé.

**Remarque : Par souci d'équilibre et de cohérence dans les chiffres obtenus, je préconise d'établir une moyenne de deux méthodes, voire des trois méthodes.**

## 6- La fiscalité des rentes viagères :

L'article 1968 du Code Civil stipule que : « la rente viagère peut être constituée moyennant une somme d'argent ou pour une chose appréciable ou pour un immeuble ». Le versement de la rente viagère est interrompu par le décès du crédientier.

### ■ L'imposition des rentes viagères :

Les rentes viagères constituées à titre onéreux (art. 1968 du CC) sont considérées comme des revenus. A ce titre, elles sont imposables après abattement.

L'abattement ou taux de décote est appliqué de façon définitive en fonction de l'âge du vendeur-crédientier.

Le fait générateur est celui de la date du premier encaissement par le vendeur le plus âgé.

Lorsque les rentes viagères sont constituées sur deux têtes et qu'elles sont réversibles en totalité ou partiellement au dernier d'entre eux. L'administration fiscale prendra en compte l'âge du premier bénéficiaire pour pratiquer l'abattement.

La valeur totale des rentes perçues dans l'année, sans décote, est à déclarer à l'administration fiscale qui calculera la fraction imposable. Après abattement, la somme restante est intégrée à l'assiette des revenus.

## ■ Les rentes viagères et la CSG.

La somme restante après abattement soumise à l'impôt est soumise aux prélèvements sociaux CSG, CRDS, pour un taux global de 15,5 %.

## ■ Fiscalité de rachat du capital rente :

L'acquéreur peut, si le vendeur-crédientier est d'accord, racheter le capital constitué par les rentes viagères à venir.

Le capital rente perçu par le crédientier en compensation des rentes viagères qu'il aurait pu percevoir ne peut être apprécié comme le montant cumulé des rentes viagères si le contrat n'avait pu être résilié. En conséquence, le capital rente perçu est totalement exonéré d'impôt sur le revenu et de taxes sociales.

Les juges ont pris en compte le caractère aléatoire du contrat viager d'une part, et d'autre part que le rachat du capital rente ne peut être comparable à une cession de contrat à un tiers et de ce fait, le rachat du capital rente ne peut être taxable.

## ■ Obligation de déclaration de l'acquéreur-débirentier.

L'acquéreur-débirentier est tenu de déclarer le montant des rentes viagères versées au cours de l'année à l'administration fiscale sous peine d'amende.

Il doit tenir un registre spécial ou un livre de paie qui permet d'identifier le bénéficiaire et de comptabiliser le montant des rentes versées.

L'acquéreur-débirentier ne peut déduire le montant des rentes versées des revenus fonciers.

Concernant le capital rente et l'ISF : l'acquéreur devra déclarer à l'actif le montant de son acquisition (prix quittancé dans l'acte authentique).

Le capital rente est considéré comme une dette. A ce titre, si l'acquéreur est assujetti à l'ISF, il déclarera au passif ledit capital. Il déduira ce montant lors de sa déclaration ISF.

Ce montant variera à la baisse chaque année. Ainsi, l'acquéreur pourrait, pendant une certaine période, ne plus être assujetti à l'ISF.

## 7- Le marché actuel et son évolution :

Le concept du viager immobilier bien que très ancien est en pleine évolution.

-Environ 8.000 ventes en viager ont été signées en France en 2015 (Chambre des notaires de France), soit à peine 1% du nombre de transactions immobilières enregistrées. 80% de ces ventes concernent des ventes en viager occupé. Et ce chiffre va croître de façon exponentielle au cours des prochaines années selon les analyses du conseil économique, social et environnemental (CESE).

En effet, l'allongement de l'espérance de vie, la dégradation du pouvoir d'achat des retraités, le financement de la dépendance, la part importante de l'immobilier au cœur du patrimoine des séniors sont des facteurs favorables au développement de ce secteur pour les prochaines décennies.

Les régions les plus concernées étant les régions Ile-de-France et PACA , où sont concentrés le plus grand nombre de séniors propriétaires.

## 8-Conclusion

Le viager longtemps considéré comme tabou dans notre société, est aujourd'hui un produit d'investissement qui se démocratise et qui peut s'avérer très intéressant.

Pour le vendeur qui peut continuer à vivre à son domicile tout en percevant une rente indexée et sécurisée, et maintenir ainsi un niveau de vie acceptable.

Pour l'acquéreur qui peut devenir propriétaire du bien à un coût nettement inférieur, en évitant de recourir à un prêt bancaire.

Pour les parties contractantes, l'avantage fiscal est indéniable.

**Vu le contexte économique et sociétal, nul doute que le viager est un contrat d'avenir !**

\*\*\*

