



Le viager : une fiscalité avantageuse mais encore trop méconnue

Si le principe du viager ne soulève plus d'interrogations, les tenants de sa fiscalité restent, pour la majorité des Français, trop opaques. Pourtant, celle-ci est particulièrement attractive, et revêt de réels avantages, tant pour les vendeurs que pour les acquéreurs.

L'achat en viager consiste ainsi à faire l'acquisition d'un bien immobilier qui sera, soit occupé par le vendeur, dans le cadre d'un « viager occupé », soit libre de toute occupation, dans le cadre d'un « viager libre ».

Le prix du viager se calcule selon la valeur vénale du logement, du sexe, et de l'espérance de vie du senior notamment. Trois variantes de paiement du viager coexistent.

La plus répandue est celle du versement d'un capital dit le « bouquet », payé le jour de la vente notariée additionné au versement d'une rente viagère pendant toute la durée de vie du senior. Le vendeur peut également recevoir le fruit de sa vente en un versement unique d'un comptant calculé sur la valeur occupée du bien sans perception de rente viagère. Enfin, le vendeur peut opter pour le versement d'une rente viagère dite « pleine » sans percevoir de bouquet.

Le Guide Pratique du VIAGER

TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT D'ACHETER OU VENDRE EN VIAGER.



Le vendeur a la possibilité de vendre son logement en viager à deux catégories d'acquéreurs. Ainsi, il peut vendre son bien, soit à une société de fonds d'investissement dont l'objectif est d'acheter plusieurs biens afin de capitaliser sur un volume, mais avec le risque que ce fonds décote significativement le logement du vendeur selon leur cahier des charges de rentabilité, soit à un particulier en recherche d'un investissement refuge et qui lui fait sens, présentant des garanties notariées sécurisantes pour le vendeur.

Afin de mettre fin aux idées reçues et de démocratiser le principe du viager, Viagimmo, Réseau d'agences immobilières spécialiste du viager, a publié en novembre dernier un guide explicatif du principe, recensant les étapes clés pour les vendeurs et les acheteurs, ainsi que les avantages fiscaux qui en découlent.

En effet, quelle que soit l'option de paiement du viager choisie, ce dernier a des spécificités fiscales bien particulières ;

Les frais de mutation

Dans le cadre d'un viager occupé, lors de la signature de l'acte notarié, les droits d'enregistrement ne sont pas calculés sur la valeur vénale du bien, mais sur sa valeur décotée prenant en compte le droit d'usage et d'habitation (DUH). Les frais à charge de l'acquéreur sont allégés et permettent ainsi une économie non négligeable.

Les impôts locaux

L'acquéreur d'un bien en viager, qu'il soit libre ou occupé, aura à sa charge la taxe foncière, déduction faite de la taxe d'enlèvements des ordures ménagères à charge de l'occupant.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Charlène Dinot - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Le vendeur, dans le cadre d'un viager occupé, doit quant à lui s'acquitter de la taxe d'habitation, puisqu'il habite toujours dans le logement. À l'inverse, en viager libre, cette taxe incombe aux acheteurs ou à l'occupant du bien au 1er janvier de l'année en cours.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'acquéreur d'un viager occupé n'a pas à déclarer la valeur de la pleine propriété dans sa base taxable à l'IFI, mais uniquement la valeur correspondante à la nue-propriété du bien. Ce fonctionnement constitue ainsi un avantage non négligeable pour ceux qui cherchent à éviter l'IFI.

En outre, pour le vendeur en viager occupé, seule la valeur du DUH (droit d'usage et d'habitation), le cas échéant, doit être prise en compte.

Ainsi, acheter ou vendre en viager occupé peut permettre d'éviter cette taxe.

L'impôt sur le revenu (IR)

La rente viagère perçue par le vendeur est, en tant que revenu, imposable. En revanche, cette dernière bénéficie d'un abattement fiscal substantiel selon l'âge du vendeur au moment de la vente.

À la date du premier versement, la fraction imposable est fixée de la manière suivante : 40 % de la rente si le vendeur est âgé de 60 à 69 ans, ou 30 % de la rente si le vendeur est âgé de plus de 69 ans.



Sophie Richard, fondatrice de Viagimmo, explique ainsi que « la vente et l'achat en viager offrent des avantages fiscaux tant pour le vendeur que pour l'acquéreur. Le viager permet au vendeur de gagner en qualité de vie et lui offre un bien vieillir, en bénéficiant d'une pression fiscale atténuée. Dans le même temps, il permet aux investisseurs acquéreurs de se constituer un patrimoine immobilier progressivement dans le temps, sans tracas locatifs et avec des intérêts fiscaux notables. Le viager immobilier, c'est LE produit retraite gagnant-gagnant par excellence ».

A propos de Viagimmo

Lancé en 2017, le réseau Viagimmo accompagne les candidats qui souhaitent se spécialiser en viager, grâce à une licence de marque. Sa fondatrice, Sophie Richard, elle-même agent immobilier viagériste, crée sa première agence dédiée à la vente traditionnelle, au viager et à la gestion locative en 2012 aux Sables-d'Olonne. En 2014, elle décide de se consacrer à 100% à la vente en viager et triple son chiffre d'affaires dès la première année : la conquête de ce marché tient ses promesses. Entrepreneure dans l'âme, elle décide de transposer son modèle économique local à l'échelle nationale.

En constante progression en France, le viager est un dispositif de vente immobilière attractif à la fois pour les personnes âgées souhaitant augmenter leurs revenus tout en restant ou non à leur domicile, et pour les personnes souhaitant réaliser un investissement immobilier (viager occupé) ou l'achat de leur résidence principale à moindre coût (viager libre).

Preuve du caractère unique du modèle et de la rentabilité élevée du concept, le réseau Viagimmo a remporté le 1er prix du concours Passeport pour la Franchise 2018.

Afin de sensibiliser le public à l'utilisation du viager et à ces variantes, souvent critiqué car méconnu, Viagimmo a lancé un guide pratique, expliquant les principes de ce type de vente, les étapes clés pour les vendeurs et les acheteurs, ainsi que les avantages fiscaux qui en découlent.

A propos de Sophie Richard – fondatrice du réseau

Titulaire d'un master en Droit, la fondatrice de Viagimmo, Sophie Richard, a exercé pendant 10 ans en qualité de juriste spécialiste du Droit Immobilier au sein d'une Association départementale d'information sur le logement et l'Énergie (ADILE).



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Charlène Dinot - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>