



## 152 votre argent

### VENDRE EN VIAGER DES ATOUTS MAIS DES RISQUES

*S'assurer un complément de revenus, peu imposé, tout en restant chez soi, c'est possible grâce à la vente en viager. A condition de prendre ses précautions.*

**Paris Match. A quoi s'engage-t-on précisément lorsqu'on vend son logement en viager ?**

**Pierre Lemée.** Vous n'êtes plus propriétaire du bien. Le prix de vente est payé sous forme d'une rente, tous les mois ou tous les trimestres, indexée sur le coût de la vie, jusqu'à la fin de vos jours. Vous pouvez recevoir un capital (appelé "bouquet") pour une partie de la somme. Son montant est à fixer entre l'acquéreur et vous. Vous pouvez vendre le logement libre ou occupé et, si vous vous réservez un "droit d'usufruit", vous pourrez même le mettre en location pour aller dans une maison de retraite, par exemple.

**Dans quels cas cette formule est-elle intéressante ?**

Elle peut vous convenir si vous êtes une personne âgée, qui a besoin de compléter ses revenus. Si vous avez des enfants, cela vous évitera d'être à leur charge. La rentabilité de l'opération, quand elle est bien conduite, est supérieure à celle d'un placement financier et les revenus sont peu imposés : si vous avez plus de 69 ans, 30 % de la rente seulement sont soumis à l'impôt sur le revenu.

**Comment est calculée la rente ?**

Elle dépend de la valeur du bien au jour de l'opération, du loyer que vous pourriez en tirer, de votre âge et de votre sexe. Dans une région où les prix sont bas et les candidats à la location peu nombreux, la rentabilité avoisine les 10 % ; dans les zones chères où il y a une forte demande locative (Ile-de-France, Côte d'Azur...), elle ne dépasse guère 3 %.

**Un exemple ?**

Supposons que vous soyez une femme de 80 ans, propriétaire dans le Calvados d'un bien qui vaut 150000 € et dont la rentabilité est de 6 %. Si

vous vous réservez l'usufruit de l'habitation, votre rente sera de 9800 € par an (voir tableau ci-dessous). Si vous demandez un bouquet de 50000 €, la rente annuelle tombera à 6500 €.

**Court-on des risques ?**

Oui. Qu'un jour votre acquéreur cesse de vous verser la rente. Même si votre contrat prévoit une garantie hypothécaire et une clause "résolutoire" qui vous permet en théorie de retrouver la propriété de votre bien, vous n'êtes pas sûr d'être protégé à 100 %. Liquidation judiciaire, surendettement, délais de paiement... peuvent vous priver de la rente pendant des années.

**Que conseillez-vous à un vendeur ?**

Demandez un bouquet en complément de la rente. Soyez très prudent sur le choix de l'acquéreur. Sachez que vous avez le droit de vendre en viager à l'un de vos enfants, mais veillez à faire les choses dans les règles, notamment vis-à-vis des autres héritiers. Ne réalisez pas cette opération avec un neveu ou une nièce en vous réservant l'usufruit du bien : au décès, les droits de succession seraient dus (55 %) comme si la vente n'avait pas eu lieu. Faites-vous assister par un juriste qui vérifiera que le bien est évalué à son juste prix, que le contrat prévoit une indexation de la rente sur le coût de la vie, une répartition équitable des charges et travaux, plus une augmentation correcte (de 20 à 30 %) si vous libérez le logement.

**Et à un acquéreur ?**

Attention à l'état de santé du vendeur : s'il est gravement malade, un proche peut faire annuler le contrat. N'oubliez pas que si vous décédez avant lui, vos héritiers devront reprendre le viager. ●

#### CONSEIL D'EXPERT

PIERRE LEMÉE  
NOTAIRE  
PONT-L'ÉVÊQUE



*"Ne faites pas affaire avec n'importe qui"*

#### RENTE ANNUELLE POUR UN BIEN DE 150 000 €\*

Le prix de vente est diminué d'un abattement qui correspond au droit d'usage ou d'usufruit que se réserve le vendeur, en cas de viager « occupé ». Pour fixer cette décote, on prend en compte l'espérance de vie du vendeur (14,6 ans pour une femme de 75 ans, 11,55 ans pour un homme du même âge, 1742 ans s'il vit en couple selon l'Insee) et le taux de rendement du bien, donc des revenus qu'il procurerait. Dans cet exemple, il n'est pas versé de bouquet.

Âge	Femme	Homme
65 ans	3 500 €	5 100 €
70 ans	4 750 €	6 800 €
75 ans	6 670 €	9 380 €
80 ans	9 800 €	13 340 €
85 ans	15 000 €	19 500 €

\* Avec un taux de rendement estimé à 6 % par an.

PAR LILIANE GALLIFET

#### A LA LOUPE

#### C'est cadeau ? Pas d'impôt

Ce que vous offrez à Noël ou à d'autres occasions, telles qu'un mariage, une naissance ou l'obtention d'un diplôme, est juridiquement un « présent d'usage ». Ce présent n'est pas taxable, ni quand on le donne ni quand le donateur décède. De plus, on n'en tient pas compte pour le partage de la succession, même s'il avantage un héritier au détriment des autres. La principale limite est fiscale : la valeur du présent doit être en proportion des revenus et du patrimoine du donateur le jour où il est offert. Peu importe l'évolution ultérieure de cette valeur et de celle de la fortune du donateur.

En rapport avec vos revenus

#### Surface Nouvelle définition

Avant, la Shon (surface hors œuvre nette) intégrait les murs extérieurs. La nouvelle définition de la surface d'une construction exclut l'épaisseur des murs, pour ne pas avoir de répercussion sur l'isolation du bâtiment. En matière d'urbanisme, la surface se définit comme la « somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment », dont on déduit les vides, les combles, les aires de stationnement, etc. (Journal officiel du 17 novembre 2011).

Hors les murs extérieurs

#### Avion annulé TAXE REMBOURSÉE

Si vous n'avez pas pris votre vol, vous pouvez toujours vous faire rembourser les taxes d'aéroport (parfois très élevées) acquittées quand vous avez réservé votre billet, même non modifiable ni remboursable. Ces taxes ne sont dues qu'en cas d'embarquement. Adressez-vous à la compagnie aérienne, à l'agence de voyages ou au site Internet sur lequel vous avez pris votre billet. Peu importe le motif de l'annulation ou le mode de paiement. Il n'y a pas de texte légal à invoquer.