

Episode 6 :

La fiscalité du Viager

Dans cet épisode, nous allons explorer les aspects fiscaux du viager, une forme de transaction immobilière unique. Nous aborderons les droits de mutation, l'impôt sur le revenu, l'impôt sur la fortune immobilière, ainsi que les implications fiscales pour le crédirentier et le débirentier. De plus, nous examinerons les conséquences du décès du vendeur et les options de revente ou de rachat de la rente.



Les droits de mutation

Viager avec réserve droit d'usage et d'occupation

Lorsque le viager est avec réserve droit d'usage et d'occupation :

Précision dans le compromis

> il ne faut pas oublier de préciser dans le compromis et lors de la transmission du dossier au notaire, que l'assiette de calcul des droits d'enregistrement est la valeur vénale diminuée de la valeur d'occupation par le vendeur créancier.

Charge des droits de mutation

Les droits de mutation sont à la charge de l'acquéreur comme dans une transaction normale.





L'impôt sur le revenu pour le crédirentier

1

Article 158-6 du code général des impôts

2

Imposition des rentes perçues

les rentes perçus sont imposées selon le barème du code général des impôts, qui donne en pourcentage les sommes soumises à l'imposition en fonction de l'âge du crédit entier, lors du versement de la première rente.



Barème d'imposition des rentes viagères

Âge du crédirentier	Fraction imposable
Moins de 50 ans	70 %
Entre 50 et 59 ans inclus	50 %
Entre 60 et 69 ans inclus	40 %
Plus de 69 ans	30 %



L'impôt sur le revenu pour le débirentier

1

Obligation de déclaration

Pour le débirentier : Le débirentier doit déclarer chaque année avant le 1er février sur l'imprimer 2466 le montant des rentes versées pour l'année précédente en indiquant l'identité du crédirentier.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour le crédirentier

Base de l'IFI

Pour le crédirentier : contrairement à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), l'IFI (impôts sur la fortune immobilière) ne repose que sur le patrimoine immobilier.

Capital représentatif de la rente

Pour le crédirentier (le vendeur), le capital représentatif de la rente n'entre pas dans la base imposable de l'IFI car il ne s'agit pas d'un bien immobilier.

Viager occupé

En revanche, si il s'est réservé, l'usufruit ou le droit d'usage de l'habitation du bien (viager est occupé), il doit déclarer à l'IFI la valeur du droit correspondant.



L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour le débirentier

1

Viager libre

Pour le débirentier : En viager libre : le débirentier, déclare la valeur en pleine propriété du bien, mais il peut déduire la valeur du capital représentatif de la rente.

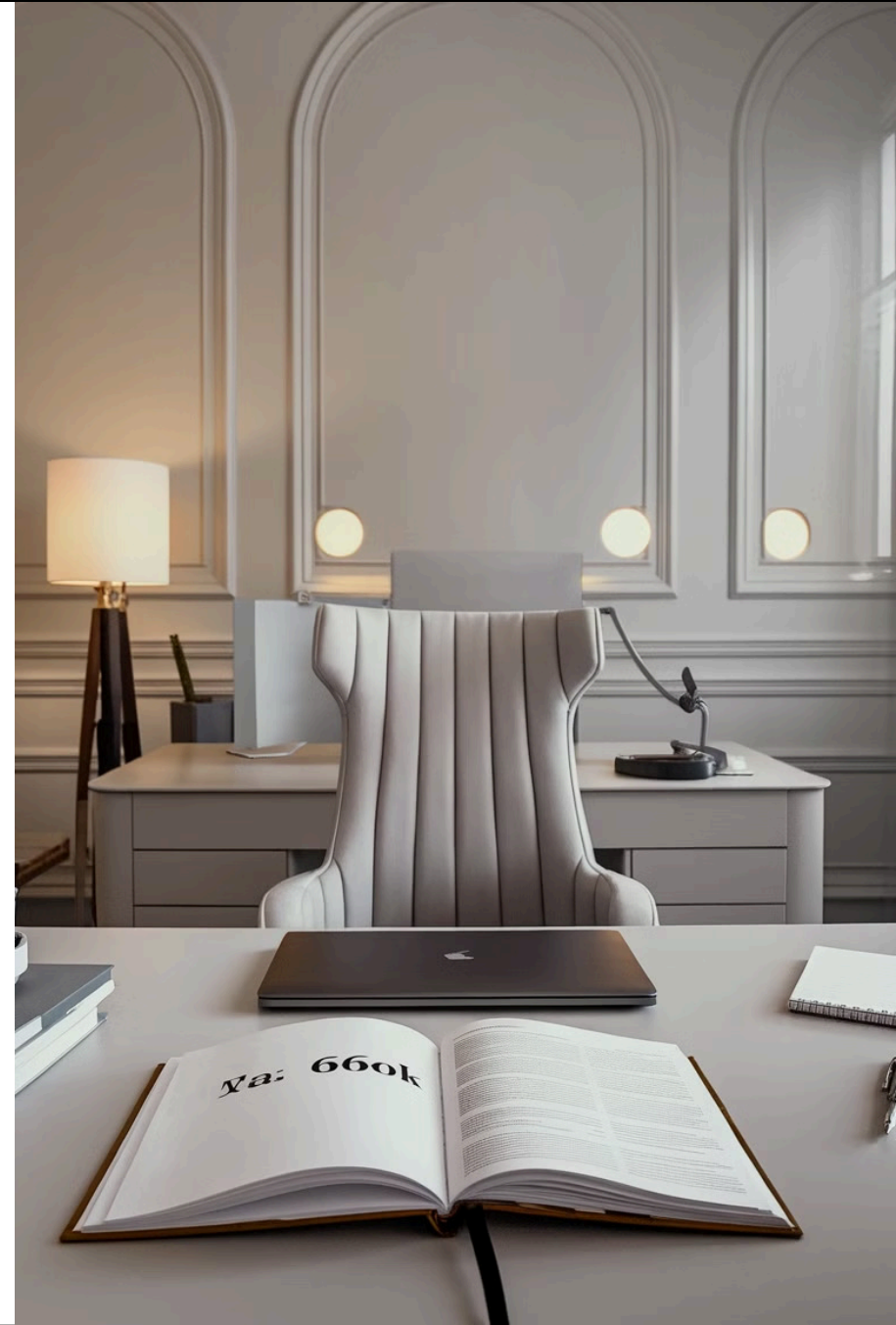
2

Viager occupé

En viager occupé : le débirentier doit déclarer la valeur de la nue-propriété du bien selon le barème de l'article 669 du CGI.

Barème de l'article 669 du CGI

Age de l'usufruitier	Valeur nue-propriété
71 ans révolus	60%
81 ans révolus	70%
91 ans révolus	80%
Plus de 91 ans révolus	90%



L'extinction du Viager

1

Décès du crédientier

C / L'extinction du Viager le décès du vendeur. Le décès du crédientier entraîne la cessation du versement de la rente. L'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation que le vendeur avait pu se réserver sur l'immeuble s'éteignent également.

2

Décès de l'acquéreur

Le décès de l'acquéreur ne remet pas en cause de la vente. - Ses héritiers deviennent propriétaire du bien et doivent continuer à payer la rente. - Les héritiers ayant renoncé à la succession ne sont pas tenus du paiement de la rente.



Options post-vente

1

La revente du bien

La revente du bien : L'acquéreur d'un viager peut revendre le bien acheté en viager sous réserve que le transfert ne modifie pas la situation du crédirentier

2

Le rachat de la rente

Le rachat de la rente : L'acquéreur peut par clause particulière de l'acte décider que le rachat total de la rente restant à verser se fasse. Dans ce cas, le capital estimé restant dû devra être versé par le débirentier à une caisse nationale de prévoyance, qui se chargera ensuite de verser la rente à la place de l'acquéreur. Des indices d'indexation de ces organismes sont propres à eux.

