

> VIE PERSO # ÉTUDE DE CAS

Je veux tirer le maximum de mon appartement en viager

MARTINE PENSE VENDRE SON TROIS-PIÈCES EN VIAGER POUR COMPLÉTER SA RETRAITE. ELLE SE DEMANDE SI CONTINUER À Y VIVRE EST LA MEILLEURE SOLUTION POUR ELLE. Par Anne-Lise Defrance

Le trois-pièces de 75 m² que possède et habite Martine, à Bordeaux, vaut aujourd'hui 399 000 euros. Célibataire sans enfant de 72 ans, cette propriétaire n'a plus de crédit immobilier à payer. Mais elle trouve ses 1 500 euros nets de retraite un peu justes. Personne de sa famille ne souhaitant conserver ce logement, Martine pense le vendre en viager afin de percevoir un complément de revenus mensuels. Elle se demande si rester vivre dans cet appartement est la meilleure solution pour en tirer le maximum de revenus sans trop payer d'impôt.

lui verser jusqu'à son décès le nouveau propriétaire de son logement, dit le **débrentier**. Le viager implique un paiement échelonné dans le temps sous forme d'une rente à vie. Le vendeur, dit le crédentier, peut néanmoins demander qu'une partie de la somme lui soit remise au comptant le jour de la signature de l'acte de vente. Si les montants de la rente et du **bouquet** sont

LEXIQUE
Débrentier : désigne la personne qui a acheté un bien en viager. C'est elle qui verse la rente au crédentier, c'est-à-dire à celui qui vend le logement.
Bouquet : somme que l'acquéreur d'un logement en viager paie au vendeur le jour de la signature de l'acte chez le notaire.
Droit d'usage et d'habitation : droit de continuer à habiter le logement vendu sans pouvoir le louer à un tiers.

fixés librement entre les parties, ils dépendent malgré tout de la valeur du bien, de l'âge, du sexe et de l'espérance de vie du vendeur. L'espérance de vie des femmes étant plus longue, leur rente est, à âge égal, moins élevée que celle des hommes. Dès lors que le crédentier vit dans le logement, une décote est appliquée sur la valeur libre du bien au titre d'un **droit d'usage et d'habitation** (DUH). Déterminée par des **actuaire**s selon des tables préétablies, cette décote s'établit, dans le cas de Martine, à 53%. La valeur occupée de son appartement est donc de 47% de 399 000 euros, soit

LA RÉPONSE DE L'EXPERT

Sophie RICHARD
Fondatrice du réseau d'agences immobilières Viagemmo



1 VENDRE EN VIAGER OCCUPÉ

Martine est prête à vendre mais n'a aucune envie de déménager. En optant pour un viager occupé comme c'est le cas dans 95% des viagers, elle peut rester vivre dans son appartement aussi longtemps qu'elle le souhaite tout en percevant la rente que doit

MASTIFFILE LA PERSONNE PHOTOGRAPHÉE N'EST PAS CONCERNÉE PAR LE SUJET DE L'ARTICLE



LA SITUATION INITIALE

MARTINE, 72 ANS, CÉLIBATAIRE, RETRAITÉE, PROPRIÉTAIRE

Valeur actuelle de l'appartement	399 000 €
Pension mensuelle	1500 € nets, soit 18 000 € par an
Charges de copropriété	162 € par mois, soit 1 950 € par an
Impôt sur le revenu	79 € par an

LES TROIS OPTIONS DE MARTINE

	SOLUTION 1	SOLUTION 2	SOLUTION 3	
	Viager occupé	Viager libre	Vente à terme	
			Les 10 premières années	Ensuite
Ressources annuelles	25 956 €	39 156 €	43 500 €	18 000 €
- Dont rente immobilière	7 956 €	21 156 €	25 500 €	0 € ⁽¹⁾
Dépenses annuelles	2 301 €	9 909 €	1 423 €	7 279 €
- Dont loyers	0 €	6 600 €	0 €	6 600 €
- Charges locatives	1 344 €	600 €	1 344 €	600 €
- Prélèvements sociaux	411 €	1 092 €	0 €	0 €
- Impôts sur le revenu	546 €	1 617 €	79 €	79 €
Reste	23 655 €	29 247 €	42 077 €	10 721 €

(1) Peut être compensée par une rente issue de produits financiers si une bonne partie de la rente immobilière a été placée pendant la première décennie.



187 500 euros. C'est à partir de cette valeur que sera calculé le montant de sa rente. Si Martine demande un bouquet de 60 000 euros, elle pourra compter, d'après les barèmes des actuaires, sur 663 euros par mois jusqu'à son décès, sans compter la revalorisation annuelle selon l'indice Insee. N'étant plus propriétaire, elle n'aura plus à acquitter de taxe foncière ni de charges de copropriété. Elle ne paiera pas de loyer mais devra régler 112 euros par mois de charges locatives. **Il lui restera 2 051 euros pour vivre chaque mois.**

Compte tenu de l'âge de Martine – plus de 70 ans le jour du premier versement –, 30% de sa rente sera imposable dans la catégorie des rentes viagères à titre onéreux. Ce pourcentage aurait été de 40% si elle avait eu entre 60 et 69 ans, 50% entre 50 et 59 ans... Elle devra donc payer 546 euros d'impôt sur le revenu au lieu de 79 euros avant la vente et 411 euros de prélèvements sociaux (17,2% de la fraction imposable de la rente). **Il lui reste un revenu de 23 655 euros par an.**

En prévision de dépenses supplémentaires, notamment en cas de dépendance, Martine a intérêt à épargner une partie de son bouquet et de sa rente. Elle peut opter pour des livrets défiscalisés et les remplir jusqu'à leurs plafonds (22 950 euros pour le livret A, 12 000 euros sur le livret développement durable et solidaire), voire pour des comptes à terme pour des durées de six à douze mois. Ces derniers

QUAND UN COUPLE VEND EN VIAGER*

Le décès d'un des conjoints crédentiers ne marque pas la fin du versement de la rente dès lors qu'une clause de réversion figure dans l'acte de vente notarié. Ce n'est qu'au second décès que le viager prend définitivement fin. Entre-temps, le survivant perçoit chaque mois l'intégralité de la somme due par le débirentier. En revanche, la durée d'un viager « sur deux têtes » étant logiquement plus longue, le risque pour l'acquéreur de payer plus longtemps est majoré. En conséquence, la rente à laquelle peut prétendre un couple est inférieure à celle que chacun des crédentiers se verrait octroyer s'il vendait seul.

LEXIQUE

Actuaire : spécialiste de la statistique et des probabilités appliqués aux questions d'assurances, de prévoyance, d'amortissement.
Plus-value : différence positive entre le prix de vente et le prix d'achat d'un bien.

affichent aussi de faibles rendements, mais ils proposent des plafonds de versement beaucoup plus importants.

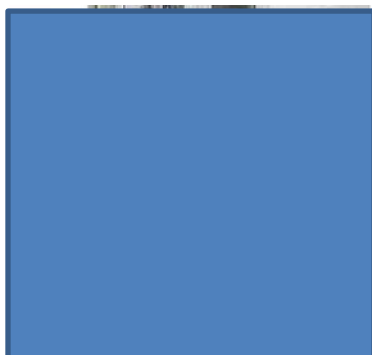
À noter : plus tard, si Martine veut déménager et rendre les clés au débirentier, le montant de sa rente peut être revu à la hausse, à condition que cela ait été prévu dans le contrat de vente.

2

VENDRE EN VIAGER LIBRE

En acceptant de déménager dès maintenant et en conservant un bouquet de 60 000 euros, Martine pourra se garantir une rente plus élevée : 1 763 euros par mois. Un montant qui est aussi beaucoup plus important que les 800 euros de loyer mensuel qu'elle aurait pu demander si elle avait choisi de mettre son bien en location. Autre avantage, le droit protège mieux le crédentier des impayés que le bailleur. À condition qu'une clause résolutoire figure dans l'acte de vente, si le débirentier ne payait pas son dû, Martine redeviendrait d'office propriétaire de son bien tout en conservant les rentes déjà encaissées, voire le bouquet. En vendant en viager libre, la retraitée pourra s'installer en location dans un appartement de 45 m² dans le même quartier pour 600 euros (dont 50 euros de charges) par mois. Il lui restera donc 2 663 euros pour vivre chaque mois. Comme pour un viager occupé, sa rente sera soumise aux prélèvements sociaux et à l'impôt sur le revenu à hauteur de 30% de son montant. Ce qui lui laissera ensuite un revenu de 29 247 euros par an, pension et

*MASTERFILE. LES PERSONNES PHOTOGRAPHIÉES NE SONT PAS CONCERNÉES PAR LE SUJET DE L'ARTICLE



rente confondues. **Vendre en viager libre est donc plus avantageux qu'en viager occupé à hauteur de 466 euros par mois.**

Toujours dans l'optique de disposer rapidement de son argent en cas d'urgence, Martine privilégiera les produits de placements défiscalisés. Mais, pour tenter de doper son épargne, elle pourra en placer une partie sur un compte-titres afin d'intervenir sur les marchés boursiers. Il restera facile de récupérer à tout moment les éventuelles **plus-value** réalisées. Pour réduire sa fiscalité, elle devra néanmoins opter pour le barème progressif de l'impôt (tranche de 14%) et non pour le prélèvement forfaitaire unique.

À noter : la synchronisation des opérations est très importante quand on choisit de vendre en viager libre car, si le créancier déménage plusieurs mois avant la vente, l'appartement vendu en viager peut alors être considéré comme sa résidence secondaire. L'éventuelle plus-value réalisée devient dès lors imposable.

3 VENDRE À TERME

Martine, sans être encore dépendante, craint de voir sa santé décliner rapidement. Elle redoute d'avoir à assumer des dépenses importantes et estime qu'elle n'a pas assez

d'économies pour y faire face. De plus, elle aimerait faire une donation à chacune de ses deux nièces pour limiter l'impact des droits de succession qu'elles auront à acquitter au moment de son décès. Elle envisage donc de continuer à vivre dans son appartement pendant dix ans et de remettre les clés au nouveau propriétaire au terme de cette période. Elle percevra alors une **rente mensuelle non pas jusqu'à son décès** mais uniquement pendant les dix années où elle restera dans les lieux. Cette décision lui permettra de recevoir, en plus des 60 000 euros remis le jour de la vente, une rente plus élevée que dans les deux cas précédents, à raison de 2 125 euros par mois.

Là encore, elle n'aura plus à régler de taxe foncière ni de charges de copropriété mais devra payer des charges dites locatives. Et, à la différence des deux précédentes solutions, sa rente sera totalement exonérée d'impôt. Il lui restera ainsi 3 513 euros pour vivre chaque mois pendant dix ans. **Durant cette période, cette troisième solution apporte le meilleur revenu annuel après impôt (42 077 euros).** Mais, si elle vit plus de dix ans, elle n'aura plus de rente et devra se contenter de ses 1 500 euros de pension.

Pour anticiper cette baisse conséquente de revenus qui l'attend à terme, et après avoir rempli à plein les livrets d'épargne liquide défiscalisés à sa disposition, elle pourra ouvrir un contrat d'assurance-vie et placer une partie des 60 000 euros reçus comptant sur un fonds multisupport qu'elle alimentera par la suite par des versements réguliers grâce à ses 3 513 euros de revenus mensuels ou encore un plan d'épargne en actions (PEA). Au bout des dix ans, elle pourra alors opter pour une sortie de son assurance-vie ou de son PEA en rente viagère, ce qui remplacera sa rente immobilière.

À noter : si Martine décède avant le terme des dix ans, l'acheteur doit payer à ses héritiers les mensualités restant à acquitter.

SI VOUS DÉSIREZ PROFITER VOUS AUSSI DE NOTRE EXPERTISE, ÉCRIVEZ-NOUS !

Vous souhaitez que votre question soit étudiée par un expert et publiée dans notre magazine ? Écrivez-nous à courrierexpertise@uni-editions.com. Attention, seuls les cas les plus exemplaires seront publiés !