Compléter ses revenus à la retraite avec le viager

28/06/2017

Le viager permet au retraité (crédirentier) de vendre son bien immobilier (maison, appartement ou autre) en échange du versement d'une rente à vie par l'acquéreur (débirentier). C'est un moyen, pour un retraité dont lapension est peu élevée mais qui est propriétaire de son logement, de compléter son revenu.

Qu'est-ce que le viager ?

Définition

Le viager consiste en la vente d'un bien immobilier en échange du versement d'une rente à vie au vendeur de la part de l'acheteur. Le viager peut être libre ou occupé.

Dans le **viager libre**, l'acheteur peut occuper immédiatement le logement, tout en versant la rente au vendeur. C'est une formule utilisée lorsque le bien vendu est une résidence secondaire.

Dans le **viager occupé**, qui est la formule la plus courante, le vendeur continue à vivre dans le logement jusqu'à son décès.

La vente en viager

Une vente en viager comprend 2 parties :

- le bouquet (qui n’est pas automatique) est la somme payée lors de la signature du contrat. Il varie de 0 % à 50 % du prix du marché du bien vendu. En moyenne, il représente 30 % du montant total de la vente.
- la rente qui correspond à ce que l'acquéreur paye tous les mois au vendeur.

Quels avantages ?

La rente viagère assure au bénéficiaire un revenu fixe et régulier tout au long de sa vie.

Elle offre une sécurité, contrairement au placement d'un capital, qui peut comporter des risques car il est dépendant de la conjoncture.

Elle présente également l'avantage de ne pas être contraignante car elle est versée ponctuellement et de manière certaine. Le crédirentier peut d'ailleurs faire inscrire dans l'acte de vente une clause résolutoire par laquelle il peut retrouver la propriété de son bien en cas de non versement de plusieurs rentes.

L'acte de vente peut également comprendre une clause d'indexation qui permet d'augmenter automatiquement la rente en fonction de l'indice des prix, par exemple.

Quand vendre son logement en viager ?

En cas de viager occupé, l'âge idéal pour vendre est à partir de 70 ans. Le bouquet et la rente seront plus modestes si la vente se fait avant, étant donnée l'espérance de vie des vendeurs.

Lors d'un viager libre, l'âge idéal se situe entre 70 et 85 ans. Au-delà, le taux de rente viagère est très élevé et sera moins supportable pour l'acheteur.

Comment sont imposées les rentes viagères ?

Selon l'article 158-6 du code général des impôts, les rentes viagères à titre onéreux sont considérées comme un revenu pour une fraction de leur montant. C'est la même fiscalité que pour les rentes du Perco et de l'assurance vie.

La fraction intégrée dans le revenu est fixée à :

- 70 % si le crédirentier est âgé de moins de 50 ans au moment du début du versement de la rente ;
- 50 % s'il est âgé de 50 à 59 ans ;
- 40 % s'il est âgé de 60 à 69 ans ;
- 30 % s'il est âgé de 70 ans ou plus.

Pour en savoir plus sur les avantages de la vente en viager.

© Copyright La retraite en clair 2019 Accessibilité partiellement conforme