

Tax News

La vente immobilière en viager



En bref

La vente immobilière en viager peut représenter une opportunité intéressante pour les personnes retraitées qui souhaitent compléter leurs revenus. L'allongement de la durée de vie et la qualité des soins encouragent en effet à profiter pleinement de la retraite. Elle peut aussi constituer un revenu complémentaire servant à financer une entrée en EMS par exemple.

Concrètement, la vente immobilière en viager consiste à vendre son bien immobilier, tout en se réservant le droit de continuer à y habiter jusqu'à sa mort. Le prix de vente est quant à lui composé de trois éléments : un montant versé lors de la vente (« bouquet »), la valeur capitalisée du droit d'habitation/usufruit et une rente viagère versée en principe jusqu'au décès du vendeur. Le paiement du prix de manière échelonnée, par un capital au moment de la conclusion du contrat de vente, puis par le versement de la rente viagère périodique, et sans forcément devoir recourir à un prêt hypothécaire constitue un aspect financier intéressant pour l'acheteur.

L'institution de la vente immobilière en viager n'est pas spécifiquement réglée en droit suisse, et ce contrairement à la France où elle existe depuis très longtemps et est très répandue. Chaque canton a développé une pratique qui lui est propre. Bien qu'étant intéressante sous l'angle des liquidités, la vente en viager peut représenter un coût important sous l'angle fiscal. Ainsi, il est très important de se faire conseiller en amont par un expert fiscal si vous souhaitez vous lancer.

1. Introduction

La vente en viager a pour caractéristiques essentielles de permettre au vendeur d'un bien immobilier de percevoir un capital initial immédiat et, en complément, de toucher une rente viagère pour le reste de sa vie.

Le viager est dit « occupé » lorsque le vendeur aliène son bien mais se réserve le droit de continuer d'y habiter (droit d'usage). Le viager est quant à lui dit « libre » lorsqu'aucun droit d'usage n'est convenu (le vendeur décide de ne plus vivre dans sa maison, pour entrer en EMS par exemple).

Pour l'acquéreur, l'achat d'un bien immobilier en viager constitue une opportunité d'investissement dans une valeur sûre, la pierre, avec en plus la perspective de faire une bonne affaire.

Cette forme particulière de vente se distingue d'une vente immobilière classique dans la mesure où le prix de vente est composé de trois éléments distincts :

- A. Un versement en capital (dit « bouquet ») qui est effectué au moment de la conclusion du contrat de vente ;
- B. le paiement d'une rente viagère ; et
- C. en cas de viager « occupé », la constitution d'un droit d'usage sous la forme d'un usufruit ou d'un droit d'habitation.

Le montant du bouquet est déterminé en fonction du besoin du vendeur en liquidités pour vivre et rembourser une éventuelle dette hypothécaire grevant le bien immobilier. Le montant de la rente viagère et la valeur du droit d'usage sont valorisés selon la méthode de la capitalisation. Le facteur de capitalisation tient compte de l'âge et du sexe du crédientier et est déterminé dans des tables de référence spécifiques.

Ces modalités de paiement apportent au vendeur (crédientier de la rente viagère) des revenus complémentaires à la retraite. De plus, la constitution d'un droit d'usage, sous la forme d'un droit d'habitation ou d'un d'usufruit, lui permet de continuer à vivre dans sa maison le plus longtemps possible. Dans le cas d'un usufruit, la jouissance du bien est complète, lui permettant ainsi de l'utiliser à des fins personnelles, mais également de le louer à des tiers et d'encaisser les loyers. En revanche, en cas de droit d'habitation, la jouissance est limitée au droit d'utiliser le bien pour y habiter.

Pour l'acquéreur (débirentier de la rente viagère), le montant du bouquet à payer est généralement inférieur au prix de vente total du bien immobilier étant donné que la rente viagère et le droit d'usage (en cas de viager «occupé») sont des composantes du prix. Cette réduction du montant de liquidité à décaisser au moment de l'acquisition rend cette dernière intéressante pour l'acquéreur. L'enjeu économique réside dans le nombre d'années durant lesquelles le débirentier sera obligé de payer la rente viagère. Celle-ci est en effet due jusqu'au décès du crédirentier et son montant est calculé en tenant compte de son espérance de vie. Il s'agit en quelque sorte d'un pari sur la longévité du crédirentier. En cas de décès rapide, le débirentier aura finalement payé un montant inférieur à la valeur vénale de l'immeuble. En revanche, il aura payé un prix plus cher si la vie du débirentier se prolonge au-delà des statistiques d'espérance de vie. Cette incertitude peut être neutralisée en partie grâce à certaines assurances spécifiques qui ont pour but de prévenir le risque de longévité exceptionnelle du crédirentier.

La conclusion d'une vente immobilière en viager soulève diverses questions de droit civil et de droit fiscal qui nécessitent les conseils d'un spécialiste. Dans les paragraphes qui suivent, nous vous présentons les principaux aspects fiscaux à Genève de la vente en viager «occupé».

2. Traitement fiscal

On peut distinguer trois événements distincts, à savoir la conclusion du contrat de vente, l'exécution de la rente viagère et le traitement de celle-ci au décès du crédirentier ou du débirentier. Chacune de ces étapes génère des questions fiscales pour le crédirentier et pour le débirentier.

2.1. Lors de la conclusion du contrat de vente immobilière en viager

Pour le crédirentier/vendeur, la vente n'est pas soumise à l'impôt sur le revenu au niveau fédéral, car la loi prévoit que les gains en capital réalisés lors de l'aliénation d'un élément faisant partie de la fortune privée ne sont pas imposables (art. 16 al. 3 LIFD). En revanche, le bénéfice de la vente est soumis à l'impôt cantonal sur les bénéfices et gains immobiliers (ci-après «IBGI»). Le gain immobilier imposable correspond à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Le prix de vente est composé du bouquet, de la valeur de l'usufruit ou droit d'habitation et de la rente viagère capitalisés. Le taux de l'impôt est dégressif selon la durée de propriété du bien. À Genève, le taux est de 10% si la détention est d'au moins 10 ans et de 0% pour une détention supérieure à 25 ans.

Le débirentier/acheteur doit, comme dans une vente standard, payer les droits d'enregistrement qui sont prélevés à hauteur de 3% du prix de vente. À cela s'ajoute les frais de notaire, ainsi que l'émolument pour l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.

Exemple

Monsieur Bonito a 72 ans. Il est veuf et sans enfant. Il est propriétaire de sa maison sise sur la commune de Troinex qu'il a acquise en 1980 pour le prix de CHF 500'000.-. L'hypothèque a été remboursée il y a plusieurs années déjà.

Il décide de vendre sa maison en viager et de se réserver un droit d'habitation jusqu'à sa mort («viager occupé»). Le prix de vente est fixé à CHF 2'000'000.- et les modalités de la vente sont définies comme suit :

Composantes du prix de vente (en CHF)	2'000'000.-
Versement du bouquet par l'acquéreur	300'000.-
Constitution d'un droit d'habitation en faveur de M. Bonito	842'800.- ¹
Capital disponible pour la rente viagère	857'200.-
Donnant droit à un rente viagère annuelle capitalisé	70'333.- ²
<i>Détail des calculs</i>	
¹ 2'000'000.- × 3,5% (taux d'intérêt admis fiscalement) × 12,04% (coefficient de valorisation pour un homme de 72 ans) × 100	
² 857'000.- × 82,05 (coefficient de conversion pour un homme de 72 ans) ÷ 1'000	

À noter que si une dette hypothécaire grevait la maison, le montant du bouquet serait probablement supérieur à CHF 300'000.-, car Monsieur Bonito devrait utiliser une partie du bouquet pour rembourser la dette.

Par cette vente, Monsieur Bonito réalise un gain de CHF 1'500'000.- (soit : prix de vente de CHF 2'000'000.-, prix d'acquisition CHF 500'000.-). Il ne doit pas l'IBGI sur la vente, car le gain est imposé au taux de 0% étant donné que la détention est supérieure à 25 ans (40 ans en l'espèce).

De son côté, l'acquéreur doit payer les droits d'enregistrements qui s'élèvent à CHF 60'000.-, soit 3% du prix de vente de CHF 2'000'000.-. À ce montant, s'ajoutent les frais de notaire et l'émolument au registre foncier qui représentent environ 1% du prix de vente (soit CHF 20'000.-).

2.2. L'exécution du viager

2.2.1. Pour le crédientier/vendeur

Les considérations fiscales sont multiples, que ce soit en matière d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur la fortune :

- **Impôt sur le revenu :** la rente viagère annuelle est imposable. La loi fiscale accorde une imposition privilégiée, dans la mesure où seul le 40 % du montant annuel de la rente reçue est imposé. De plus, le droit d'usage de l'immeuble implique que le crédientier/vendeur est imposé sur la valeur locative (ou sur les loyers perçus dans le cas où il est au bénéfice d'un usufruit et loue la maison à des tiers). En contrepartie, il peut faire valoir les déductions liées à l'immeuble. Dans le cas d'un droit d'habitation, seuls les frais d'entretien ordinaires sont déductibles (art. 778 CC). En revanche, lorsqu'il est au bénéfice d'un usufruit, le crédientier peut également déduire les frais qui sont à sa charge de par la loi (art. 765 CC), à savoir notamment les frais de réparation, les impôts et taxes dont l'impôt immobilier complémentaire, ainsi que les intérêts hypothécaires et assurances.
- **Impôt sur la fortune :** la valeur fiscale de l'immeuble fait partie de la fortune imposable du crédientier/vendeur, qu'il soit au bénéfice d'un droit d'habitation ou d'un usufruit. En effet, à Genève, l'autorité fiscale a pour pratique d'assimiler le bénéficiaire d'un droit d'habitation, qui habite effectivement dans la maison, à un usufruitier.

Il convient de noter que la vente immobilière en viager constitue une réelle aliénation – quand bien même il existe un droit d'usage. Cette aliénation a ainsi pour conséquence une réévaluation de la valeur fiscale du bien immobilier à hauteur du prix de vente et un redémarrage avec un nouveau décompte de la durée d'occupation pour la détermination du taux d'abattement annuel sur la valeur fiscale de l'immeuble. Ces deux aspects impliquent indéniablement une augmentation de l'impôt sur la fortune et de l'impôt immobilier complémentaire pour le crédientier/vendeur qui occupe le bien immobilier depuis très longtemps. En effet, le propriétaire qui habite sa maison depuis son acquisition est en principe imposé sur la valeur fiscale qui correspond au prix d'acquisition historique, sous réserve de quelques réévaluations périodiques forfaitaires en cas de détention antérieure à 2009, avec un taux d'abattement maximum de 40 % en raison d'une occupation continue. Or, suite à la vente en viager, le compteur est remis à zéro.

Le solde du bouquet qui existe au 31 décembre de la période fiscale fait également partie de la fortune mobilière imposable du crédientier.

Exemple :

Suite à la vente de sa maison, Monsieur Bonito va continuer à déclarer le bien immobilier dans sa déclaration fiscale. Il en est de même pour la rente viagère annuelle qu'il aura reçue et le solde du capital initial (« bouquet ») qui n'a pas été dépensé et qui subsiste au 31 décembre de l'année sur son compte bancaire. Le tableau ci-dessous compare les éléments imposables avant et après la vente¹:

COMPARATIF (EN CHF)	AVANT	APRÈS
Impôt sur le revenu		
Rente AVS	28'000.-	28'000.-
Déduction assurance-maladie ICC	-8'000.-	-8'000.-
Déduction assurance-maladie IFD	-2'550.-	-2'550.-
Valeur locative brute (IFD)	36'000.-	36'000.-
Durée de détention	41 ans	1 ^{ère} année
Taux d'abattement	taux max . 40%	4%
Valeur locative après abattement (ICC)	21'600.-	34'560.-
Frais déductibles (frais forfaitaires)		frais d'entretien ordinaires
ICC	-4'320.-	-6'912.-
IFD	-7'200.-	-7'200.-
Rente viagère perçue	n/a	70'333.-
Taux d'abattement		60%
Rente imposée		28'133.-
Total revenus imposables		
ICC	37'280.-	75'781.-
IFD	54'250.-	82'383.-
Impôt sur la fortune		
Épargne	50'000.-	50'000.-
Liquidités (bouquet)		300'000.-
Valeur fiscale du bien immobilier	500'000.-	2'000'000.-
Taux d'abattement	taux max . 40%	4%
Valeur fiscale imposée	300'000.-	1'920'000.-
Dettes hypothécaires	0.-	0.-
Déduction sociale	-82'040.-	-82'040.-
Total fortune imposable	267'960.-	2'187'960.-

Le tableau ci-dessus démontre que le revenu imposable et la fortune imposable du credentier/vendeur augmentent drastiquement. Cette augmentation de la base imposable se traduit par une augmentation de la charge fiscale (CHF +28'241.-) :

Charge fiscale (en CHF)		
ICC (impôt sur le revenu)	3'631.-	13'398.-
ICC (impôt sur la fortune)	1'533.-	17'357. ¹
IFD	556.-	1'706.-
Impôt immobilier complémentaire	500.-	2'000.-
Total	6'220.-	34'461.-
Différence charge fiscale		+28'241.-

Toutefois, en termes de liquidités disponibles, la vente immobilière en viager peut valoir la peine, puisque le crédientier/vendeur dispose de liquidités supplémentaires. En effet, en comparant les entrées et les dépenses, le crédientier a à sa disposition environ CHF 3'500.- supplémentaire par mois, quand bien même sa charge fiscale a significativement augmenté :

Entrées		
Rente AVS	28'000.-	28'000.-
Rente viagère	0.-	70'333.-
Total	28'000.-	98'333.-
Dépenses		
Train de vie annuel	-12'000.-	-12'000.-
Assurance-maladie	-8'000.-	-8'000.-
Loisirs	-1'000.-	-1'000.-
Impôts	-6'220.-	-34'461.-
Total	-27'220.-	-55'461.-
Solde disponible (gain net annuel)	780.-	42'872.-
Gain net mensuel	65.-	3'573.-
Différence gain net mensuel		3'508.-

2.2.2. Pour le débirentier/acquéreur

Pour sa part, le débirentier/acquéreur supporte une charge fiscale moindre par rapport au crédientier. À l'impôt sur le revenu, il peut faire valoir en déduction le 40 % de la rente viagère annuelle qu'il verse au crédientier/vendeur. Il n'est pas imposé sur la valeur locative de l'immeuble, puisque celle-ci est déjà imposée chez le crédientier/vendeur. En cas de droit d'habitation, il pourrait faire valoir en déduction les frais qui ne sont pas à la charge du crédientier/vendeur (frais de réparation extraordinaires, impôts et taxes, intérêts hypothécaires et assurances).

En principe, le débirentier/acquéreur n'est pas redevable de l'impôt sur la fortune, ni de l'impôt immobilier complémentaire sur le bien immobilier en viager. Nous émettons toutefois une réserve dans le cas où il existe un droit d'habitation.

2.3. Au décès de l'une des parties

2.3.1. Au décès du crédientier/vendeur

Le droit d'usage s'éteint et la pleine propriété passe au débirentier/acquéreur. En plus de l'impôt sur la fortune, il sera ainsi imposé sur la valeur locative (ou les loyers encaissés) et pourra faire valoir toutes les déductions afférentes à la propriété immobilière. Ce transfert de propriété n'engendre aucune conséquence fiscale au niveau des héritiers du crédientier/vendeur car le bien immobilier est déjà sorti du patrimoine du crédientier lors de la vente.

2.3.2. Au décès du débirentier/acquéreur

En cas de prédécès du débirentier/acquéreur et si rien n'est prévu dans le contrat de vente, la nue-propriété passe à ses héritiers légaux, à concurrence de leur part à la succession. Ils deviennent ainsi débiteurs de la rente viagère jusqu'au décès du crédirentier/vendeur et peuvent faire valoir en déduction à l'impôt sur le revenu 40 % du montant de la rente annuelle versée. La situation du crédirentier n'en est, quant à elle, pas modifiée.

Il est toutefois possible de prévoir, dans le contrat de vente, un droit de réméré qui confère au crédirentier/vendeur le droit de racheter le bien vendu à un certain moment et aux conditions stipulées dans le contrat (notamment la valeur de rachat). Dans ce cas, l'opération de rachat est soumise aux droits d'enregistrement au taux de 1‰ (art. 39 LDE). L'impôt est dû sur la valeur résiduelle de la nue-propriété (qui est calculée sur la différence entre le prix de vente initial et la valeur capitalisée du droit d'usage).

3. Conclusion

Une fois les éventuels aspects moraux passés, la vente immobilière en viager a l'avantage d'assurer au crédirentier/vendeur un certain capital et un revenu complémentaire à la retraite tout en lui permettant de continuer à occuper son bien. Toutefois, l'impact sur la charge fiscale doit être soigneusement valorisé pour que cet aspect soit pris en considération lors de la négociation du contrat de vente (IBGI, imposition de la rente viagère et augmentation de l'impôt sur la fortune). Le vendeur doit également pouvoir se prémunir contre une éventuelle insolvabilité du débirentier à payer la rente viagère. Lorsque ces éléments sont maîtrisés, le crédirentier bénéficie de liquidités qui lui permettent de profiter davantage de la retraite (voyages, activités culturelles, excursions), de pouvoir faire des donations à ses descendants et aussi, en cas de besoin, de financer des services à la personne ou une entrée en EMS. Pour les personnes sans descendance, la vente immobilière en viager permet également d'envisager la question de la succession du bien immobilier.

Pour le débirentier/acquéreur, l'achat d'un bien immobilier en viager constitue une opportunité d'investissement à crédit, grâce au paiement échelonné du prix de vente sur plusieurs années (versement du bouquet initial, puis paiement de la rente viagère chaque année). Quand bien même il existe un risque de devoir payer un prix plus élevé que celui qui a été initialement prévu (pari sur la longévité du crédirentier), l'achat en viager demeure un investissement intéressant, en particulier dans les zones à fort potentiel de développement.

En raison des spécificités de ce type d'opérations et des diverses pratiques cantonales, nous recommandons de faire valider au préalable par l'autorité fiscale compétente les modalités du contrat et leur traitement fiscal.

Berney Associés

Pour toutes questions :
info@berneyassociés.com



berneyassociés.com
info@berneyassociés.com