## LE VIAGER POUR LES PROS

TOUT SUR LE VIAGER : JURIDIQUE, FISCALITÉ, CALCULS, CHARGES, TRAVAUX...



2017

FORMATEUR VIAGER-PRO & VIAGER-EXPERT
CONCEPTEUR OUTIL PROFESSIONNEL CALCULS-VIAGER
CO-CONCEPTEUR PORTAIL VIAGER-EXPERT
AUTEUR
CONFÉRENCIER
EXPERT-ÉVALUATEUR

**EXPERT-VIAGER** 







## Sommaire

Pourquoi ce titre : « Le viager pour les pros » ?	7
CHAPITRE 1 : TOUT SUR LES VIAGERS	11
Qu'est-ce que le viager ?	12
Qui peut vendre en viager ?	13
Que peut-on vendre en viager ?	15
L'aléa viager	16
Quels sont les critères de l'aléa ?	17
L'âge du vendeur	17
L'état de santé du vendeur	17
Le défaut de cause	17
Le vil prix ou l'absence de prix sérieux	18
Le taux de rente	18
La valeur vénale	20
Les différents types de viager	20
Le viager libre loué ou le viager libre avec perception des loyers par l'acquéreu	ır24
Le viager sans rente ou vente au comptant d'une pleine propriété grevé d'un de la vie durant du vendeur	_
Le viager sans rente	27
Avantages pour le vendeur	27
Avantages pour l'Acquéreur	28
Le viager occupé ou vente avec paiement viager d'une pleine propriété g d'habitation la vie durant d'un vendeur	9
Avantages pour le vendeur	31
Avantages pour l'acquéreur	32
Le viager occupé avec un droit d'usage et d'habitation temporaire	33
Avantages pour le vendeur	34
Avantages Acquéreur	34
Dans quels cas le viager occupé temporairement ?	34
Des ventes qui ressemblent au viager mais qui n'en sont pas !	39
a) Le bien libre de toute occupation et paiement limité dans le temps	39
b) Le bien loué et paiement limité dans le temps	40

c)	La vente avec occupation temporaire du vendeur et paiement à terme	40
Quelle	es tables de mortalité choisir ?	44
L'influ	ience de la cour de justice européenne sur l'égalité des sexes	44
Que	elle-est l'analyse que l'on peut en faire?	45
	erve d'usufruit vs la réserve du droit d'usage et d'habitation	
	nte viagère (1tête ; 2 têtes ; réversibilité)	
	exation de la rente viagère / de la mensualité	
Le rac	hat du capital rente	55
Libéra	ation anticipée ou abandon du droit d'usage et d'habitation	56
Possib	ole revente du bien du vivant du vendeur	58
La reso	cision pour lésion	59
_	aranties du vendeur	
La con	ndition résolutoire	62
	fférentes clauses résolutoires	
La pro	océdure collective / liquidation judiciaire	66
	rotection de l'acquéreur-débirentier et par voie de conséquence du vendeu isissabilité des biens de l'acquéreur)	
CHAP	PITRE 2 : POUR UN CAHIER DES CHARGES BIEN DEFINI ET EQUILIBRE	71
La rép	partition des charges	72
A la ch	harge de l'ACQUEREUR	74
Répart	tition des charges Propriétaire-bailleur / Charges locatives	75
Répart	tition des charges forfaitaires	75
Totalit	té des charges vendeur	77
Qu'en	est- il des travaux ?	78
	PITRE 3: LES DIFFERENTS CRITERES ET MODES DE CALCULS ECONOMIQUES DE CUPATION	
Grille ı	n°1 d'aide à l'évaluation dîte au prix du m² moyen	82
Grille ı	n°2 d'aide à l'évaluation « à la pièce »	84
Occup	oation perpétuelle ou limitée dans le temps	86
Rente	réversible à 100% ou partiellement	86
1)	La méthode de calcul selon l'article 669 du Code Général des Impôts	86
Poura	uoi le DUH n'a pas une valeur inférieure à celle de l'Usufruit ??	89

1)	Analysons la méthode selon l'art. 669 du CGI et calculons :	90
Calcu	ulons selon l'art. 669 du CGI	90
Ce ca	alcul est erroné! La preuve!	90
En co	onséquence	91
2)	Analysons la méthode dite par capitalisation	92
de l'u	ulons selon la méthode dite par capitalisation avec droit d'usage et d'habitation = à 60% d usufruit	93
La pr	reuve!	93
Vérifi	ions avec une autre valeur vénale (300.000 €)	94
En co	onclusion	95
Ex	emple	95
1)	La méthode dite par le loyer similaire	96
2)	La méthode dite par le Droit d'Usage et d'Habitation supérieure à l'Usufruit	96
La va	aleur d'occupation selon l'expert	99
Ob	oservation	99
Re	marque	99
Les fa	acteurs influents du calcul de la valeur d'occupation	100
CHA	PITRE 4: FISCALITE: LA MAITRISE INDISPENSABLE	102
Fisca	ılité du vendeur crédirentier	103
Во	puquet	103
Re	entes	103
Via	ager sans rente	104
Fisca	ılité du rachat du capital rente	105
Fisca	llite vendeur : Vente avec paiement à terme et Droit d'Usage et d'habitation perpétuel	105
Le	Comptant	105
Le	s mensualités	105
Fisca	ılité : généralité	106
	/A	
La	Taxe Foncière	106
Le	s Ordures Ménagères (OM)	106
La	Taxe d'habitation	106
La pl	us-value	107

La plus-value du vendeur	107
La plus-value du vendeur Exemple	108
Une assiette relative à l'Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques (IRPP)	
Une autre assiette relative aux prélèvements sociaux	109
Droit d'Usage et d'habitation temporaire	
Vente avec paiement à terme	
La fiscalité de l'acquéreur	111
Les droits dits d'enregistrement	111
Viager libre ou viager libre avec perception des loyers par l'acquéreur-débirentier	112
Viager occupé	
Achat avec paiement à terme et Droit d'Usage et d'Habitation	112
Achat avec paiement à terme d'un bien libre de l'occupation du vendeur	112
Fiscalité des rentes ou des mensualités versées par l'acquéreur	114
Obligation de l'acquéreur-débirentier	114
La plus-value de l'acquéreur (viager)	115
Les cas de plus-values immobilières	115
1 <sup>er</sup> Cas :	115
Rappel	115
2 <sup>ème</sup> CAS :	116
3 <sup>ème</sup> CAS	117
4 <sup>ème</sup> CAS	118
La plus-value de l'acquéreur (vente à terme)	118
Plus-value de la vente avec paiement à terme	118
L'impôt de solidarité sur la fortune (isf)	119
I.S.F vendeur	119
L'ISF du vendeur et le viager occupe	120
L'ISF du vendeur et le viager libre	120
I.S.F acquéreur	121
L'ISF de l'acquéreur et le viager occupe	121
L'ISF de l'acquéreur et le viager libre	121
Exemple : (Réalité économique)	122