



Les bases du viager

« *La mort est fin et principe de vie* » écrivait Clément Marot dans *La mort du juste et du pécheur*. La question du trépas obsède toutes les sociétés depuis la création du monde. Est-il moralement acceptable d'acquérir un bien en fonction de la durée de vie d'un homme ?

Sous l'Antiquité, la réponse à cette question fut positive et par la suite codifiée en France à l'article 1968 du Code civil de 1804, la réponse n'a pas changé. Ainsi, il est possible d'acquérir un bien en contrepartie d'un rente versée jusqu'à la fin de vie de son propriétaire. L'allongement de l'espérance de vie, le gel des pensions de retraite et le prix élevé des biens immobiliers en région parisienne ouvrent à nouveau le débat sur l'opportunité d'une acquisition en viager. Il est donc intéressant d'étudier le régime juridique du viager avant d'analyser les conséquences fiscales de ce dernier, enfin de déterminer les valeurs.

Le régime juridique du viager

Le viager s'inscrit dans la catégorie des contrats aléatoires. Le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain. Tels sont : Le contrat d'assurance, le jeu et le pari, le contrat de rente viagère¹.

Un aléa

La notion de l'aléa peut se définir comme la survenance d'un événement futur et incertain. Il est indispensable pour la validi-

1. Article 1964 du Code civil

2. Cour de cassation, 21 janvier 2015 n° de pourvoi: 13-25689

3. Cour de cassation, 29 janvier 2013 n° de pourvoi: 12-12780

té du viager ; une vente viagère dépourvue d'aléa entraîne la nullité de l'acte². Ainsi, l'acquéreur ayant acquis la nue-propiété d'un bien pour un prix inférieur au moins des deux tiers de son prix réel, tout en occupant la partie essentielle de l'immeuble durant la vie du vendeur, enlève tout aléa à l'opération et l'acte de vente doit être annulé pour vileté du prix³. En revanche, si l'aléa existe et que l'opération a été fructueuse pour l'acquéreur, elle ne peut être remise en cause par une action en rescision pour lésion, selon l'adage « *l'aléa chasse la lésion* ». Le règlement du viager consiste en un paiement d'un bouquet puis d'une rente.

Un bouquet

Le bouquet correspond au versement d'un capital initial au moment de la signature du contrat de vente. Le montant du bouquet est librement fixé entre acheteur et vendeur, il varie en fonction de la valeur vénale du bien, de l'âge du vendeur et du montant de la rente. Le vendeur est appelé « *crédirentier* » et l'acquéreur « *débirentier* ».

Une rente

La rente est fixée librement par les parties, mais doit tenir compte de la valeur vénale du bien, du montant du bouquet et de l'âge du crédirentier. La vente peut se faire sur deux têtes, dans ce cas la rente se poursuivra sur la tête du conjoint survivant via une clause de réversibilité.

Pour assurer la sécurité du paiement des rentes, le crédirentier peut notamment inscrire dans l'acte de vente, une clause dite « *résolutoire* » qui l'autorise à reprendre son bien si plusieurs rentes ne sont plus versées par le débirentier.

La fiscalité du viager

Le viager présente quelques particularités fiscales.

L'impôt sur le revenu

Les rentes viagères constituées à titre onéreux ne sont considérées comme un revenu, pour l'application de l'impôt sur le revenu dû par le crédirentier, que pour une fraction de leur montant. Cette fraction, déterminée d'après l'âge du crédirentier lors de l'entrée en jouissance de la rente, est fixée à⁴ :

- 70 % si l'intéressé est âgé de moins de 50 ans ;
- 50 % s'il est âgé de 50 à 59 ans inclus ;
- 40 % s'il est âgé de 60 à 69 ans inclus ;
- 30 % s'il est âgé de plus de 69 ans.

Ainsi, un crédirentier âgé de 72 ans et bénéficiant d'une rente annuelle de 10 000 euros n'est

4. Article 158 6° du Code général des impôts

5. Conseil d'État, 30 octobre 1937 n° 57851

6. Article 669 du Code général des impôts

7. Insee Première n°1532, janvier 2015

imposable que sur 3 000 euros. En revanche, les rentes versées par le débirentier ne sont pas déductibles. En effet, seules les rentes versées à titre gratuit sont déductibles ; or, ne peut être considérée comme versée à titre gratuit la rente viagère servie en contrepartie de l'achat d'un immeuble⁵.

L'impôt de solidarité sur la fortune

Dans le cas de l'achat d'un bien moyennant le versement d'une rente viagère, le débirentier doit déclarer ce bien pour sa valeur vénale et déduire, au titre du passif, le montant de la rente due au 1^{er} janvier. Le crédirentier doit déclarer la valeur de capitalisation de sa rente et déclarer la valeur de l'usufruit. Pour ce faire, il peut s'aider du barème de l'administration fiscale⁶.

Les taxes locales

La taxe foncière et la taxe d'habitation sont dues par le crédirentier s'il conserve l'usufruit du bien. En cas de viager libre, la taxe d'habitation est supportée par l'occupant au 1^{er} janvier et la taxe foncière par le débirentier.

La détermination des valeurs

La question de la détermination du montant du bouquet et celui de la rente est délicate. En effet, théoriquement la valeur dépend de l'espérance de vie du crédirentier et de la valeur vénale du bien. La valeur vénale se définit comme le montant qu'est en mesure d'obtenir le propriétaire d'un bien immobilier lors de la vente de celui-ci. La table de mortalité est un outil important afin d'estimer l'espérance de vie du crédirentier. Chaque année, les tables de mortalité confirment que la durée de la vie s'allonge. Entre les tables de mortalité de 1999 et celles de 2009, l'espérance de vie à la naissance

de l'homme s'est allongée de 2,78 années en dix ans. Une autre variable est à prendre en compte : le marché. En effet, le viager constitue un micromarché dans l'immobilier et la seule application du barème de l'article 669 du Code général des impôts paraît bien peu pratique.

Prenons comme exemple un appartement de 85m² à Paris 14^{ème} pour une valeur vénale de 700 000 euros, le propriétaire est un homme âgé de 78 ans. La valeur de l'usufruit est donc de 30%, soit 210 000 euros. Le mon-

Les rentes versées par le débirentier ne sont pas déductibles des impôts

tant de bouquet et de la rente doivent correspondre à 70%, soit 590 000 euros sur l'espérance de vie restant à courir. Or, l'espérance de vie en 2015 est de 79,2 ans pour les hommes⁷. Une stricte application du barème inviterait donc à un bouquet et à une rente avoisinant les 590 000 euros sur un an. La question d'espérance de vie devient donc déterminante, car si la longévité de l'Homme ne cesse de s'accroître, il convient de calculer les 590 000 euros sur une période bien plus longue qu'une année, afin de trouver un équilibre entre les parties. Supposons une espérance de vie de 10 ans, soit une rente à 400 000 euros avec une rente mensuelle de 1 500 euros.

Au-delà des savants calculs, le viager est un contrat conclu intuitu personae avec des intérêts communs, il convient de laisser la liberté contractuelle s'exprimer en rappelant Shakespeare « *la mort est une dette que chacun ne peut payer qu'une fois* ».

Kevin TRODOUX



Président associé de Pierre Bretevil SAS
Chargé d'enseignement à l'Université