Argent : la viager peine à séduire la Suisse

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Générations**

Band (Jahr): **- (2017)**

Heft 95

PDF erstellt am: **28.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Le viager peine à séduire la Suisse

«J'ai habité longtemps en France où le viager est chose courante pour les propriétaires vieillissants. Cette pratique existe-t-elle en Suisse ?» GENEVIÈVE, ARAN (VD)

Fabrice Welsch,
directeur Fiscalité et prévoyance BCV

Légiféré depuis deux siècles en France, mais pratiqué depuis bien plus longtemps, le viager est surtout connu par un fait divers qui fit la une dans les années 1990. En même temps que l'on désignait la doyenne de l'humanité en la personne de Jeanne Calment, on apprenait qu'elle avait vendu, 37 ans auparavant, sa maison en viager à son notaire. Celui-ci assura le paiement d'une rente à l'ancienne propriétaire jusqu'à sa propre mort, puis au travers de son épouse, payant ainsi près de deux fois le prix réel de la demeure. Exemple paroxystique, sans doute, du risque lié au contrat d'entretien viager, il n'en reste pas moins que les Suisses présentent toujours une certaine frilosité à parier sur la durée de vie d'un propriétaire vieillissant pour pouvoir bénéficier de son logement à moindre coût.

Toutefois, l'idée d'un viager fait doucement son chemin en terres helvétiques, notamment face à l'allongement de la durée de vie, à la qualité des soins médicaux qui permettent, souvent, de rester dans son logement, au fait que les héritiers disposent déjà d'un bien immobilier, mais surtout au fait qu'il faut trouver parfois des moyens supplémentaires pour financer sa retraite «prolongée».

Ainsi, plusieurs sociétés se sont lancées dans le viager depuis quelques années en Suisse.

FONCTIONNEMENT DU VIAGER

La notion de «viager» désigne des contrats qui ont en commun qu'une prestation est due pendant toute la durée de vie d'une personne et que son extinction est subordonnée au décès de cette personne.

En droit suisse, le contrat de vente en viager est un acte notarié qui permet au propriétaire vendeur de continuer d'habiter dans son logement. Ce dernier peut être financé principalement selon deux modalités :

- le versement d'un capital, appelé le «bouquet», complété par le versement d'une rente viagère, ou
- le versement d'un capital unique.

Le contrat de vente en viager implique qu'il y ait :

- un vendeur, autrement dit le propriétaire du bien, qu'on appelle le «crédirentier», qui cède son bien immobilier, tout en continuant de l'occuper ;
- un acheteur, appelé «débirentier», qui s'engage à verser un capital et des rentes d'après les modalités définies dans l'acte de vente.

LES FREINS LIÉS AU VIAGER

Cette solution reste peu utilisée en Suisse, notamment pour des raisons historiques et fiscales.

Bien que de nombreux Suisses rêvent de devenir propriétaires, seulement 38 % (chiffre 2015) le sont effectivement. Généralement, un bien immobilier doit être financé par au moins 20 % de fonds propres et 65 % de prêt hypothécaire de premier rang si l'on veut éviter l'amortissement obligatoire. En clair, seul celui qui dispose déjà d'un certain capital peut envisager de devenir propriétaire.

Pour ce qui concerne la fiscalité liée au contrat de vente en viager, elle est de droit cantonal et il y a lieu de se renseigner, en amont, auprès de son autorité fiscale. A titre d'exemple, dans le canton de Vaud, le vendeur sera soumis, d'une part, à l'impôt sur les gains immobiliers calculé sur le bénéfice réalisé. A noter que le prix de vente est constitué du montant du bouquet additionné du montant des prestations périodiques (rentes) capitalisées. Le vendeur devra, d'autre part, déclarer au titre des revenus dans sa déclaration d'impôt, la valeur du droit d'habitation ainsi que les rentes viagères perçues durant l'année à hauteur de 40 %.

D'un point de vue successoral, le vendeur devra vérifier que les réserves (la part d'héritage qui leur revient de droit) de ses héritiers légaux ne soient pas lésées, vu que son logement constitue son principal bien.

L'acheteur devra, quant à lui, s'acquitter de l'impôt sur les droits de mutation, qui sera calculé sur le prix global. S'agissant des rentes viagères versées, celles-ci seront déductibles dans sa déclaration à raison de 40 %.

Comme lors de tout achat immobilier, l'acquéreur devra remplir certaines conditions pour obtenir son financement. Le vendeur devra s'assurer que le versement du capital initial (le bouquet) couvre notamment le remboursement d'une éventuelle hypothèque et pénalité pour rupture anticipée de son engagement, de

Illustration: Juliette

même que l'impôt sur les gains immobiliers et la commission du courtier. Pour payer le bouquet, l'acheteur devra généralement disposer de fonds propres, car les banques seront réticentes à avancer la somme par le biais d'un prêt. Elles ne pourront en effet pas avoir de garantie en 1er rang sur le bien immobilier en question, mais seulement en 2e rang, car le droit d'habitation du vendeur reste prioritaire. De ce fait, les banques ne peuvent pas saisir le bien et demander au vendeur de quitter son logement si, par exemple, l'acheteur ne rembourse pas son crédit hypothécaire. En revanche, si le bien immobilier est déjà grevé d'une hypothèque, le bouquet initial versé par l'acheteur permettra de la rembourser, ce qui constitue un argument pour ne pas s'opposer au viager.

DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION

D'autres solutions assez semblables au viager existent en Suisse, qui sont mieux ancrées juridiquement. Il s'agit de l'usufruit et du droit d'habitation.

L'usufruit vous permet de jouir entièrement de votre maison actuelle, qui appartient dès lors au nu-propriétaire. Vous devez cependant continuer d'assumer l'entretien de l'habitation, les impôts et les intérêts des dettes hypothécaires. Habituellement, l'usufruit s'éteint avec le décès de l'usufruitier. Il peut aussi avoir été constitué pour un temps prédéterminé, qui ne pourra toutefois dépasser la durée de vie de l'usufruitier, étant par ailleurs incessible et intransmissible. L'usufruitier peut également y renoncer unilatéralement ou y mettre fin par contrat avec le nu-propriétaire. L'usufruit est inscrit au Registre foncier, ce qui vous assure le droit de rester dans votre habitation même si le nu-propriétaire venait à la vendre à une tierce personne.

Le droit d'habitation, qui vous permet de demeurer dans votre maison, est très proche de l'usufruit et est soumis aux mêmes règles, hors deux points essentiels:

- étant un droit éminemment personnel, seuls le bénéficiaire et ses proches peuvent habiter dans la maison;
- il ne procure le droit d'utiliser la maison que pour y habiter; en revanche, les charges qui incombent au bénéficiaire ne comprennent que les frais d'entretien et non les intérêts hypothécaires.

Dès lors qu'il y a transaction immobilière, il vous sera indispensable de prendre rendez-vous avec un notaire pour mettre en place l'une ou l'autre des solutions. Une analyse de votre situation familiale et financière actuelle et future (en fonction de cette alternative) constituerait probablement un complément utile pour vous permettre de prendre une décision sereine en toute connaissance de cause.