

## NOUVEAU :

### LE VIAGER OCCUPE SANS RENTE

#### **Définition**

*Un viager occupé sans rente est une vente immédiate d'un bien immobilier dont la totalité du prix est payée comptant mais avec une occupation viagère par droit d'usage et d'habitation ou par usufruit restreint*

#### **Pour qui ? Pourquoi ?**

Les vendeurs qui souhaitent ou qui doivent obtenir un bouquet supérieur à 30 % de la valeur marchande du bien et/ou pour qui la rente n'est pas une priorité

**Les conditions :** le vendeur ne peut pas louer le bien vendu à l'exception de certains cas (location saisonnière si le bien se situe dans une zone touristique ou location meublée ailleurs)

#### **Comment est calculé le prix ?**

Le prix de vente est égal à la valeur économique du bien occupé (prix minoré de + ou – 50 % de la valeur vénale du bien en fonction de l'âge du ou des vendeurs)

#### **Pourquoi est-ce intéressant pour l'acquéreur ?**

1. Il peut hypothéquer le bien pour emprunter,
2. Il n'a pas de rente viagère à payer (le montant du prix n'est donc pas aléatoire)
3. L'acquéreur n'est face qu'à un seul aléa : la durée d'occupation liée à la durée de vie du vendeur
4. Pas d'augmentation de la rente viagère en cas de libération anticipée en absence de rente à l'origine

#### **Pourquoi est-ce intéressant d'acheter un viager occupé sans rente ?**

Avantage 1 : Achat (coût ou prix de revient) à + ou – 50 % de la valeur initiale qui compense largement la non perception de loyer imposable

Avantage 2 : l'acheteur peut revendre le bien avec une plus value (+ ou – 80 % du prix de revient) dès la libération définitive du bien par le(s) vendeur(s)

Avantage 4 : les vendeurs se sentent toujours propriétaires et entretiennent parfaitement leur bien, à l'opposé des locataires qui peuvent être négligeant dans l'entretien du bien loué

Avantage 5 : Par rapport au viager libre acheté pour être loué ou à l'achat d'un bien locatif au comptant,

l'acheteur n'a pas de problème de non paiement de loyer, d'impôt sur les loyers ni de gestion locative

Avantage 6 : L'acheteur peut financer son achat avec un prêt hypothécaire à l'opposé du bouquet d'un viager avec rente viagère qui doit être financé avec ses fonds propres sauf rares exceptions

Avantage 7 : Le viager occupé est un « PARADIS FISCAL » car, à l'opposé des niches fiscales comme la Loi SCCELLIER par exemple, le viager ne « bénéficie » d'aucun avantage fiscal pour l'investisseur. Celui-ci est donc protégé du rabaillage actuel ou futur des avantages fiscaux des niches fiscales.

**En un mot, la rentabilité nette de l'investissement en viager occupé avec ou sans rente, n'est liée à aucune loi fiscale et n'est donc pas la merci de la politique fiscale d'un gouvernement actuel ou futur.**