

BIENVENUE

La vente en viager

Aspects civils et fiscaux

Prof. Sylvain Marchand
Université de Genève

Me Sarah Busca Bonvin
Associée et experte fiscale, CMS Von Erlach Poncet SA

LA VENTE EN VIAGER

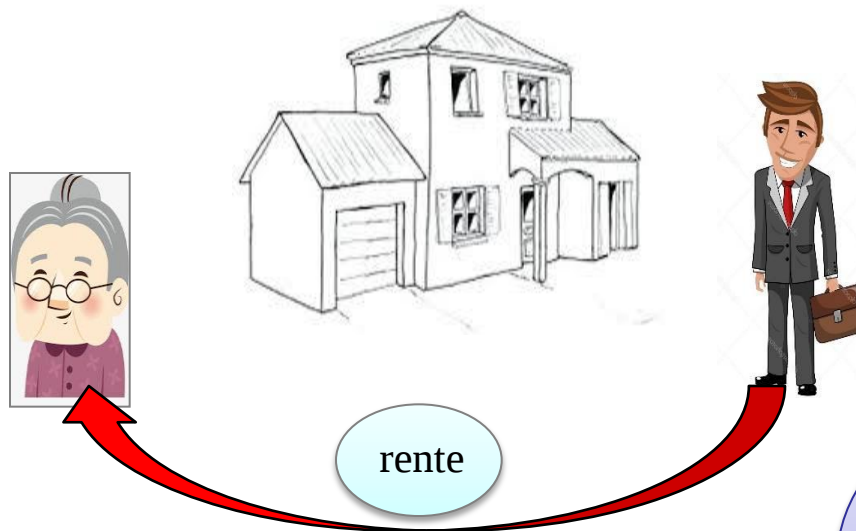
ASPECTS DE DROIT CIVIL

« Mais si tu me fais un mensonge plus gros que ceux que j'ai faits à ton âge, je vends mon bien, je le mets en viager, et reprendrai mes mauvaises habitudes de jeunesse, si c'est encore possible. »

Honoré de Balzac, *Mme Firmiani*



Viager libre

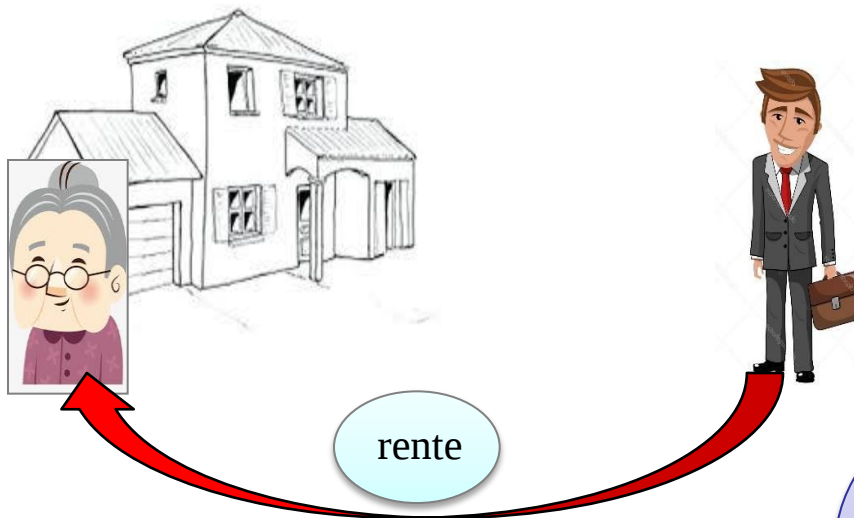


Contrat composé :

- Une vente : art. 216ss CO
- Une rente viagère : art. 516 ss CO

- 1) Forme (art. 517 CO ; ATF 135 III 295 cons. 3.2)
- 2) Hypothèque légale ou volontaire (art. 837 al. 1 ch. 1)
- 3) Action révocatoire (art. 287 LP)

Viager occupé

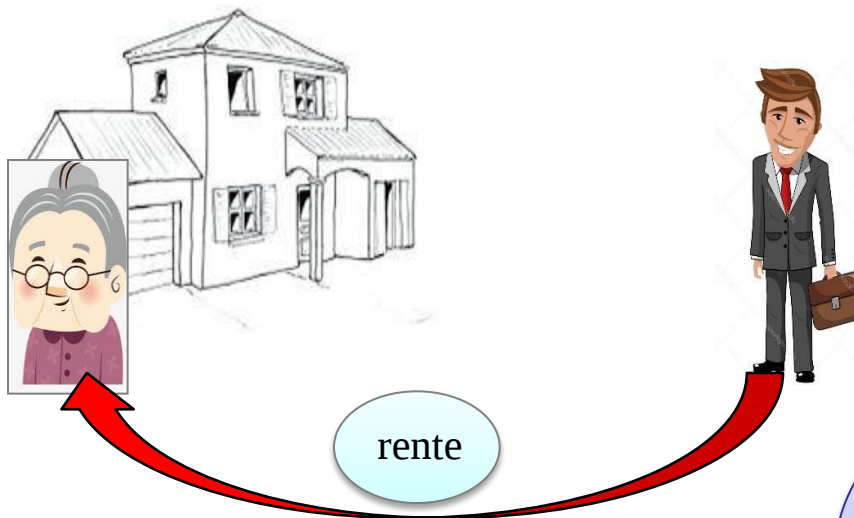


Contrat composé :

- Une vente : art. 216ss CO
- Une rente viagère : art. 516 ss CO
- Un droit d'usage

- 1) Forme (art. 517 CO ; ATF 135 III 295 cons. 3.2)
- 2) Hypothèque légale ou volontaire (art. 837 al. 1 ch. 1)
- 3) Action révocatoire (art. 287 LP)

Viager occupé



Contrat composé :

- Une vente : art. 216ss CO
- Une rente viagère : art. 516 ss CO)
- Un droit d'usage

4) Nature du droit d'usage : usufruit, droit d'habitation, bail à vie

5) Droit d'usage conjoint : ATF 133 III 311 cons. 4.2.2.

6) Double mise à prix (art. 142 LP)

8) Transfert des risques (art. 220 CO)

LA VENTE EN VIAGER

ASPECTS DE DROIT FISCAL

Sommaire

1. Traitement fiscal lors de la vente
2. Traitement fiscal durant le viager
3. Traitement fiscal en cas de décès du débirentier / crédirentier
4. Conclusions et recommandations

La vente en viager

1. *Traitement fiscal lors de la vente*

Les principales composantes de la vente en viager sont :

- Versement d'un montant sous la forme de capital (bouquet)
- Versement d'une rente
 - Incertaine, i.e. un montant initialement non déterminé mais le devenant
- Avec ou sans constitution (viager occupé ou libre)
 - En règle générale, un droit d'habitation
 - Droit de jouissance
 - Le bénéficiaire ne supporte que les frais d'entretien ordinaires
 - Dans certains cas, un usufruit
 - Droit de jouissance et d'usage (l'usage peut être transmis à un tiers)
 - L'usufruitier assume l'entretien de la chose et les frais ordinaires d'entretien, les intérêts hypothécaires, les primes d'assurances, les taxes et impôts

La vente en viager

1. *Traitement fiscal lors de la vente*

Faits de base :

- *Mme Bienaucieux est propriétaire de sa maison à Collonges-Bellerive acquise en 1979 pour CHF 500'000.- (valeur fiscale actuelle de CHF 750'000.- et valeur vénale environ CHF 2'500'000.-), sans hypothèque*
- *Mme Bienaucieux et M. Surterre se connaissent depuis de nombreuses années et ce dernier souhaite acquérir le bien immobilier de Mme Bienaucieux*
- *Mme Bienaucieux est âgée de 80 ans, n'a pas d'enfants et peu de revenus. Elle souhaite dorénavant profiter pleinement de sa fortune.*

La vente en viager

1. *Traitement fiscal lors de la vente*

Faits de base :

• *Elle décide de céder son bien à M. Surterre en concluant une vente en viager, dont les modalités sont les suivantes :*

1. *Versement par M. Surterre d'un capital initial (bouquet) de CHF 643'375.-*
2. *Constitution d'un usufruit en faveur de Mme Bienaucieux d'un montant de CHF 856'625.-*
3. *Versement d'une rente viagère capitalisée de CHF 1'000'000.-, sous forme d'une rente annuelle de CHF 101'410.-*

Comment seront imposés Mme Bienaucieux et M. Suterre ?

La vente en viager

1. *Traitement fiscal lors de la vente*

Auprès du crédientier (vendeur) :

- Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) ?

Impôt fédéral direct : pas d'imposition (art. 16 III LIFD)

Impôt cantonal et communal (art. 12 LHID et 80-87 LCP (Genève), imposition du gain immobilier si :

- ✓ Aliénation
- ✓ À titre onéreux
- ✓ Immeuble faisant partie de la fortune privée

La vente en viager

1. *Traitement fiscal lors de la vente*

Auprès du crédientier (vendeur) :

• Comment est déterminée la valeur d'aliénation ?

Font partie du prix d'aliénation :

- ✓ Le montant en capital (bouquet)
- ✓ La rente capitalisée
- ✓ La valeur du droit d'habitation ou de l'usufruit capitalisé, en cas d'octroi d'un droit d'usage

Seule la différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition est soumise à l'IBGI.

 Si le prix de vente est < à la valeur vénale : risque de requalification en donation mixte

En l'espèce, la valeur d'aliénation s'élève à CHF 2'500'000.-. Mme Bienaucieux réalise un gain soumis à l'IBGI de CHF 2'000'000.- (CHF 2'500'000.- ./ CHF 500'000.-)

La vente en viager

1. *Traitement fiscal lors de la vente*

Auprès du crédientier (vendeur) :

- Taux
 - ✓ Genève : 50% → 0%
 - ✓ Vaud : 30% → 7%

 La date du transfert immobilier est déterminante, même si une partie du prix de vente est payée sous forme de rentes ultérieurement.

En l'espèce, le gain réalisé par Mme Bienaucieux sera exempt de l'IBGI car cette dernière est propriétaire de son bien immobilier à Genève depuis plus de 25 ans.

La vente en viager

1. *Traitement fiscal lors de la vente*

Auprès du débirentier (acheteur) :

- Droits d'enregistrement (mutation)

Art. 33 LDE s'il s'agit (i) d'un acte translatif (y compris la nue propriété), (ii) à titre onéreux portant sur (iii) un bien immobilier

Font partie du prix de vente :

- ✓ Le montant en capital (bouquet)
- ✓ La rente capitalisée
- ✓ La valeur du droit d'habitation ou de l'usufruit capitalisé, si le droit d'usage est octroyé (art. 35 LDE et 6.al. 6^{bis} LSMD sur Vaud)

- Taux

- ✓ Genève : 3% ou Vaud : 2.2% - 3.3%

En l'espèce, M. Suterre devra s'acquitter d'un droit d'enregistrement de CHF 75'000.- (CHF 2'500'000 x 3%)

La vente en viager

2. *Traitement fiscal durant le viager*

Auprès du crédientier (vendeur) :

- **Impôt sur le revenu**
 - Rente : imposition à hauteur de 40% (représentant la composante intérêts)
 - Si droit d'habitation / usufruit : imposition de la valeur locative du bien immobilier (éventuellement sur loyers en cas de location par l'usufruitier)

En cas d'usufruit :

- L'usufruitier assume les frais d'entretien, les intérêts hypothécaires, les impôts et taxes, les primes d'assurance
- L'usufruitier peut déduire ces frais de son revenu imposable (arrêt CACJ du 11 septembre 2018 ATA/924/2018)

En cas de droit d'habitation :

- Ne supporte en règle générale que les frais d'entretien ordinaires
- Le titulaire du droit d'habitation devrait pouvoir déduire les frais qu'il s'engage contractuellement à supporter, par analogie au traitement réservé à l'usufruitier

La vente en viager

2. Traitement fiscal durant le viager

Auprès du crédientier (vendeur) :

- Impôt sur la fortune et impôt immobilier complémentaire (IIC)
 - L'usufruitier assume l'impôt sur la fortune et l'IIC du bien grevé (art. 48 LIPP et 76 al.5 LCP)
 - Quid du titulaire du droit d'habitation ?

Genève : La CACJ a retenu que la pratique du canton de Genève d'assimiler le bénéficiaire du droit d'habitation à l'usufruitier était correcte, selon les circonstances particulières du cas (ATA/1161/2018) Vaud : La pratique de l'Administration fiscale cantonale est d'assimiler le bénéficiaire du droit d'habitation à l'usufruitier et l'imposer sur la fortune du bien grevé

- S'agit-il d'un cas de réévaluation de la valeur fiscale pour l'impôt sur la fortune ?

La vente en viager

2. Traitement fiscal durant le viager

En l'espèce, Mme Bienaucieux est imposée comme suit :

- Au niveau de l'impôt sur le revenu : les rentes viagères sont ajoutées à son revenu imposable à hauteur de 40% ($\text{CHF } 101'140 \times 40\% = \text{CHF } 40'564.-$) et sur la valeur locative du bien
- Au niveau de l'impôt sur la fortune : Mme Bienaucieux est imposée
 - sur la valeur fiscalement déterminante de l'immeuble
Quel montant faut-il retenir ? À priori, CHF 2'500'000.- alors que précédemment ces impôts se calculaient sur une valeur fiscale de CHF 500'000.- ; ainsi que
 - sur le montant en capital (bouquet)
- Au niveau de l'impôt immobilier complémentaire : Mme Bienaucieux sera également redevable de celui-ci

La vente en viager

2. Traitement fiscal durant le viager

Auprès du débirentier (acheteur) :

- **Impôt sur le revenu**
 - Rente viagère : déduction à hauteur de 40% (représentant la composante intérêt)
 - Pas d'imposition de la valeur locative / loyers
 - En cas de droit d'habitation, si impôts à charge du débirentier, possibilité de déduire IIC (ATA/1161/2018) et/ou intérêts hypothécaires
- **Impôt sur la fortune et impôt immobilier complémentaire**
 - En cas d'usufruit, pas d'impôt sur la fortune, ni d'IIC
 - En cas de droit d'habitation, si impôt à charge du débirentier, impôt sur la fortune, voire IIC (arrêt de la CACJ du 30 octobre 2018 ATA/1161/2018)

En l'espèce, M. Suterre pourra déduire du revenu les rentes versées à Mme Suterre à hauteur de 40%, soit CHF 40'564.-.

La vente en viager

3. *Traitement fiscal en cas de décès du débirentier / crédirentier*

En cas de décès du crédirentier : la pleine propriété passe du crédirentier au débirentier :

- **Chez le crédirentier (vendeur)**
 - Pas d'imposition
- **Chez le débirentier (acheteur)**
 - Ce transfert n'est pas soumis aux droits d'enregistrement
 - Le débirentier se verra imposé sur le rendement immobilier, de la fortune immobilière ainsi que l'IIC.

La vente en viager

3. *Traitement fiscal en cas de décès du débirentier / crédientier*

En cas de décès du débirentier :

- **Chez le crédientier (vendeur)**
 - Pas de changement, la rente viagère reste imposable à 40% (ATF 110 Ib 234) – les héritiers doivent s'acquitter de la rente viagère
- **Chez le débirentier (acheteur)**
 - La nue-propriété passe aux héritiers (sauf en cas d'exercice d'un droit de réméré institué)
 - Ce transfert n'est pas soumis à l'IBGI car la propriété est transférée par succession (cas d'imposition prorogée: 12 III let. a LHID)
 - Les héritiers peuvent déduire la rente viagère à hauteur de 40% de leur revenu imposable

La vente en viager

3. *Traitement fiscal en cas de décès du débirentier / crédientier*

En cas de décès du débirentier avec droit de réméré :

- Chez le crédientier
 - Le crédientier exerce son droit de réméré
 - Des droits d'enregistrement sont prélevés à hauteur de 0.21% (GE) sur la valeur du bien immobilier moins la valeur de l'usufruit au moment de l'exercice du droit de réméré, indépendamment de la valeur convenue
- Chez le débirentier (ses héritiers)
 - Impôt sur les gains immobiliers
 - Méthode brute : ajout de la valeur capitalisée de l'usufruit au prix de vente ou de capital convenue et déduction du prix d'acquisition
 - Méthode nette : déduction de la valeur vénale capitalisée du prix d'acquisition en comparant avec le prix de vente convenue

Le résultat aboutit dans les deux situations à imposer le gain conjoncturel

La vente en viager

4. Conclusions et recommandations

Conclusions (sous l'angle fiscal) :

- Pour le débirentier
 - La plupart des conséquences fiscales liées à la vente en viager sont au bénéfice du débirentier (pas d'imposition sur la fortune, ni IIC, déductibilité d'une partie du prix de vente sous forme de rentes)
- Pour le crédirentier
 - Les conséquences fiscales pourraient être désavantageuses pour le crédirentier, si celles-ci ne sont pas prises en compte dans le calcul du prix de la vente en viager (réévaluation de l'impôt sur la fortune, imposition des rentes, imposition de la valeur locative, impôt sur la fortune et IIC)

Recommandations (sous l'angle fiscal) :

Il est important de clarifier les conséquences fiscales d'une vente en viager pour le crédirentier et le débirentier, afin de les intégrer dans le cadre de la négociation contractuelle

Merci de votre attention

Prof. Sylvain Marchand
Université de Genève

Me Sarah Busca Bonvin
CMS Von Erlach Poncet SA
<https://cms.law>

**Merci de votre attention
et très belle soirée!**