

FISCALITÉ • retraite

Le viager endosse des habits neufs

■ En attendant une réforme du crédit hypothécaire imminente, il existe déjà des solutions façonnées sur mesure.

■ Les montages impliquent différents intervenants, la fiscalité est attrayante.

convaincu Juliette de vendre son bien à 400.000 euros (avec une décote de 20 %), ce qui lui permet aujourd'hui, tout en gardant la jouissance de sa maison dix mois par an, de toucher un revenu complémentaire, et de faire passer sa retraite de 1.000 à 2.900 euros. » Par ailleurs, seuls 30 % de ces revenus sont imposables, puisqu'ils entrent dans un contrat de rente viagère, et bénéficient donc d'un abattement fiscal de 70 %. Enfin,

autre avantage pour la personne âgée, le paiement des charges et taxes est désormais assumé par l'acquéreur.

Certes, Immo-retraite s'adresse essentiellement à une clientèle de femmes aisées qui n'ont pas cotisé à une caisse de retraite. Mais ce produit n'est qu'une déclinaison de ce que la loi sur le « prêt viager hypothécaire » envisage pour l'ensemble des personnes âgées propriétaires

LES REVENUS DU VIAGER BÉNÉFICIENT D'UN ABATTEMENT FISCAL DE 70 % ET LES CHARGES ET TAXES SONT PÂYÉES PAR L'ACQUÉREUR.

d'un bien. Ce dispositif, qui devrait être examiné par le Conseil d'État d'ici à la fin avril, après

publication d'une ordonnance sur le crédit hypothécaire, prendrait la forme d'un contrat par lequel un établissement de crédit consentirait à une personne physique un prêt soit en capital soit en versements périodiques, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier, et dont le remboursement ne pourrait être exigé qu'au décès de l'emprunteur.

M. B.

Voici l'histoire classique d'une femme qui travaille toute sa vie au côté de son mari – celui-ci est commerçant, à Nantes – et qui, une fois veuve, faute d'avoir une retraite personnelle, se trouve en difficulté financière. Au décès de son mari, Juliette a 70 ans et touche environ 1.000 euros grâce à sa pension de réversion. Pendant cinq ans, elle puise dans ses économies – livret A, Codevi, portefeuille titres – avant de se résoudre, faute de mieux, à vendre sa résidence secondaire à La Baule.

Pour éviter d'en arriver à cette solution définitive, qui ne satisfait en général ni la propriétaire ni ses héritiers, certaines nouvelles formules de « viager » peuvent être tout à fait indiquées. Alors qu'une réforme du crédit hypothécaire est en route, peu de montages financiers existent pour l'heure sur ce terrain. Mais ils commencent à se développer.

PARMI LES NOUVELLES FORMULES, IL EXISTE UN VIAGER ADAPTÉ À LA RÉSIDENCE SECONDAIRE.

Immo-retraite est un exemple de produit innovant sur ce créneau. « Il repose sur une idée nouvelle du viager adaptée à la résidence de vacances », explique son créateur, Christophe Zeller. « Il s'adresse à des personnes de plus de 65 ans qui, grâce à la vente d'un bien immobilier de villégiature, peuvent recevoir des compléments de revenus, tout en continuant à utiliser normalement cette habitation à raison de dix mois par an. » De fait, le vendeur reçoit le produit de la vente, soit 70 % à 80 % de la valeur du bien, sous forme d'un capital versé immédiatement et d'une rente mensuelle, versée à vie. De son côté, l'acquéreur achète en pleine propriété un bien immobilier, meublé, situé dans un lieu de villégiature coté. Et peut bénéficier de l'usage de l'habitation deux mois par an. Pour sécuriser le tout, une compagnie d'assurances sert de garantie aux deux parties.

« Le plus difficile à accepter est sans doute de vivre dans un lieu que l'on a déjà vendu, admet Christophe Zeller, mais nous avons

Cultiver mon épargne, ça m'amuse

Épargne Orange

5% + 50€ OFFERTS
3 MOIS

0 810 610 615
Prépai local

ING DIRECT
CRÉATEUR D'INTÉRÊT

code offre : 24599 www.ingdirect.fr

* Taux nominal annuel brut de 5% applicable pendant 3 mois et jusqu'à 100000€ au-delà, taux brut de 5,76% susceptible de variations. Offre et prime de 50€ valable pour une première ouverture de livret de 0,05/06 au 31/03/07 et soumise à conditions. RCS PARIS B 449 731 523