

Vendre sa maison et rester y habiter : comprendre le viager en Suisse

Le viager est prévu et encadré par le droit Suisse, et il répond efficacement à des situations que les seniors en Suisse rencontrent de plus en plus souvent. S'il connaît un engouement grandissant, le viager reste peu utilisé, en grande partie parce qu'il est mal connu et souvent incompris.

Le viager, qu'est-ce que c'est ?

Le viager est un type de contrat de vente immobilière, qui permet de vendre sa maison tout en gardant le droit d'y habiter.

Pour beaucoup de propriétaires, le bien immobilier constitue la majorité du patrimoine. Mais c'est une partie de leur fortune à laquelle ils n'ont pas facilement accès. S'ils ont besoin d'argent, ils ont généralement deux possibilités : faire un emprunt, mais la banque pourrait ne pas accorder de prêt, surtout s'ils sont d'un âge avancé, ou vendre la maison, ce qui implique de déménager, pour se retrouver dans un bien locatif souvent plus petit et plus cher, et de changer ses habitudes de vie.

Le viager permet donc aux propriétaires d'accéder immédiatement au capital de leur maison, tout en continuant d'y habiter et en maintenant leurs habitudes de vie. Il y a plusieurs types de contrats viagers, mais tous comprennent quelques éléments clés :

- La valeur vénale: la valeur estimée de la maison, souvent calculée par un professionnel. La valeur vénale sert de point de départ à la négociation entre vendeur et acheteur sur le prix de vente
- Le droit d'usage: le droit que préserve le propriétaire de continuer à utiliser sa maison après l'avoir vendue

- Le bouquet: le montant que verse l'acheteur au vendeur au moment de la vente. Le montant du bouquet correspond à la valeur vénale moins la valeur du droit d'usage

- La décote: la différence entre la valeur vénale et le bouquet. Exprimée en pourcentage par rapport à la valeur vénale, la décote correspond donc à la valeur du droit d'usage

Une solution avantageuse par les temps qui courent

Si les propriétaires qui recourent au viager ont des besoins variés, ils ont tous un point commun: ils ne veulent pas quitter leur maison, mais la vente s'impose comme la meilleure solution. Vendre sa maison en viager convient particulièrement dans les situations suivantes :

- Faire face à des difficultés financières
- Mettre à l'abri un conjoint
- Aider les générations suivantes – par exemple pour acheter une propriété ou à lancer une entreprise par exemple
- Régler leur succession de leur vivant
- Préserver un patrimoine et un niveau de vie lors d'un changement de vie
- Profiter de la vie

Les modalités du viager

Le contrat viager peut se décliner en plusieurs modalités, selon ce qui convient au mieux à la situation du vendeur. Un contrat viager peut ainsi être :

- Avec ou sans rente: si le vendeur le souhaite, il peut toucher une rente. Le montant de la rente est fixé au moment de la vente, mais la durée pendant laquelle elle sera versée n'est pas connue.

Histoires de propriétaires Tillit Invest

Christian, 76 ans vit dans la maison où il a grandi: une villa de campagne à proximité du lac. Retraité avec une faible pension, sa banque estime qu'il représente un risque important. Elle lui offre deux options: rembourser une partie de son hypothèque pour réduire son exposition, ou vendre la maison et rembourser le tout. Afin de rajouter de la pression pour une résolution rapide, la banque augmente son taux hypothécaire. Ne pouvant plus y faire face, Christian doit vendre sa maison.

Certains acheteurs lui proposent une belle somme. Mais ces montants suffiraient à peine pour rembourser sa dette hypothécaire et l'obligeraient à quitter la maison de son enfance pour déménager dans un petit appartement en location.

Christian décide donc de confier sa problématique à Tillit Invest. Attentive à sa situation, Tillit Invest fait une analyse détaillée de sa maison pour déterminer quelle solution lui conviendrait le mieux. Tillit Invest fait une offre à Christian qui lui permet de vendre sa maison à un prix favorable. Il peut ainsi rembourser sa dette hypothécaire et recevoir un joli montant avec lequel il pourra profiter de la vie. Cerise sur le gâteau: il continue d'habiter gratuitement toute sa vie dans sa maison qu'il avait hérité de sa maman.

Pour découvrir d'autres histoires de propriétaires que Tillit Invest a pu aider, visitez leur site internet: www.tillitinvest.ch/histoires.



Image Adrienne Wavre

- Le viager libre ou occupé: avec un viager occupé, le vendeur continue de vivre dans sa maison. Avec un viager libre, la maison est à la disposition de l'acheteur, mais le vendeur continue de recevoir une rente. Le viager libre peut être très pratique si le vendeur vit en EMS et a besoin de ressources supplémentaires pour financer son hébergement.

- Viager à vie ou à terme: lors d'une vente à terme, la durée du droit d'habitation est définie au moment de la vente.
- Droit d'habitation ou usufruit: si le vendeur décide de garder l'usufruit de la maison, il pourra non seulement y vivre, mais aussi la louer. Par rapport à un droit d'habitation classique, l'usufruit peut entraîner des coûts d'entretiens, une charge hypothécaire et des impôts plus élevés.

Les garanties du viager

Lorsqu'un propriétaire vend son bien en viager, il bénéficie de diverses protections:

- Quel que soit la modalité choisie du viager, le droit d'usage est inscrit dans l'acte de vente notarié dans le registre foncier
- Les éléments discutés pendant le processus de vente sont consignés dans des écrits, et le projet d'acte est discuté et modifié avec le concours d'un notaire
- Après la vente, le bien reste la résidence principale du vendeur qui a un statut similaire à celui d'un locataire. Le droit d'habitation est clairement stipulé dans le contrat de vente et constitue la base des rapports fiscaux et contractuels du vendeur
- Le vendeur est généralement responsable des charges, des assurances, de l'entretien courant du bien et des petits travaux. Les gros travaux sont du ressort de l'acheteur
- Avant de réaliser une transaction et afin que les droits et obligations de chaque partie soient clairement connus de chacun, il est conseillé d'établir une planification d'éventuels travaux à faire, et de les stipuler dans l'acte notarié.

À propos du coût

Le prix du viager: il y a trois étapes pour calculer le prix du viager, c'est-à-dire le montant du bouquet:

- On commence par le prix de vente sur lequel l'acheteur et le vendeur s'entendent à partir de la valeur vénale et des éventuels travaux à prévoir
- Puis on calcule la valeur du droit d'habitation en utilisant une formule actuarielle prescrite. Pour ce faire, on tient compte d'un taux d'intérêt admis par les autorités fiscales ainsi

que de l'espérance de vie du propriétaire.

- Enfin, on soustrait la valeur du droit d'habitation au prix de vente pour obtenir le montant du bouquet que le vendeur touchera au moment de la transaction.

La fiscalité du viager en Suisse: Le traitement fiscal d'une vente viagère peut se décomposer en deux temps:

- Au moment de la vente: le vendeur peut être imposé aux niveaux cantonal et communal. Sont potentiellement imposables les bénéfices et gains immobiliers sur la vente – c'est-à-dire la différence entre le montant total de la vente et le prix auquel le bien immobilier a été acheté.
- Pendant la durée du contrat le vendeur peut avoir à régler trois types d'impôts:
 - Impôt sur le revenu: si une rente viagère est perçue, celle-ci est imposable à hauteur de 40%. La valeur locative du bien est imposable.
 - Impôt sur la fortune: un vendeur en viager pourrait avoir à s'acquitter d'un éventuel impôt sur la fortune, dont le montant est déterminé à partir de la valeur du bouquet.
 - Impôt immobilier complémentaire (IIC): Le vendeur devra aussi s'acquitter de l'IIC, dont le montant dont le montant dépend de la valeur fiscale du bien immobilier.

Combien vaut son bien? Une estimation précise, gratuite et immédiate!

Avec le calculateur immobilier de Tillit Invest les propriétaires peuvent obtenir une estimation précise, gratuite et immédiate de la valeur vénale de leur bien. Quelques clics suffisent. Le calculateur de Tillit Invest est universel : il couvre tous types de propriété (appartement, maison mitoyenne ou individuelle, immeuble) sur toute la Suisse. Que ce soit pour faire affaire avec Tillit Invest ou n'importe qui d'autre, l'estimation sera précise comme point de départ pour toute négociation. A retrouver sur: www.tillitinvest.ch/estimation.

Tillit Invest: l'expert reconnu du viager en Suisse romande

Tillit Invest est une jeune entreprise romande spécialisée dans l'achat de terrains et de maisons individuelles en viager. L'offre de Tillit Invest est avantageuse pour les propriétaires. L'entreprise n'est pas un intermédiaire entre vendeurs et acheteurs et agit pour le compte d'investisseurs suisses solides et recommandables.

Ainsi, Tillit Invest traite directement avec les propriétaires, ne prend pas de commissions sur la transaction effectuée avec ses investisseurs et dispose de la surface financière pour réaliser des transactions dans les meilleures conditions.

Professionnels: découvrez le viager pour en faire bénéficier vos clients

Tillit Invest travaille étroitement avec les banquiers courtiers, avocats, notaires, etc. Qu'il s'agisse d'une vente immobilière délicate ou d'une situation légale ou fiscale compliquée, Tillit Invest peut apporter une solution efficace. Les solutions de Tillit Invest permettent aux banques de maîtriser leur risque crédit tout en améliorant la satisfaction de leurs clients. Pour découvrir les opportunités de partenariats et collaboration disponibles, les professionnels souhaitent bénéficier des services de Tillit Invest peuvent contacter l'entreprise ou se rendre sur le site: www.tillitinvest.ch/partners.

Le viager, une solution flexible et adaptée aux besoins de chaque propriétaire

Au-delà du concept de base, il est important de noter que le viager est avant tout un outil flexible et adapté aux besoins des propriétaires. En effet, il leur permet de créer des solutions sur mesure pour accéder au capital de leur maison, tout en gardant la possibilité de rester vivre chez eux.

Pour tout savoir sur le viager en Suisse

Nombreux sont ceux qui ont entendu parler du viager et voudraient en savoir plus.

Tillit Invest a publié le premier ouvrage sur le viager en Suisse destiné au grand public. Le livre contient des réponses claires à toutes les questions sur les spécificités du viager en Suisse.

Pour commander le livre, scannez le QR code ci-contre avec la caméra de votre téléphone.



Tillit Invest
Rue des Bosquets 15, 1805 Vevey
Place Edouard-Claparède 5, 1205 Genève
022 575 22 67
info@tillitinvest.ch
www.tillitinvest.ch

TILLIT INVEST
VENDRE SA MAISON ET RESTER Y HABITER