

# LE VIAGER LA STRATÉGIE POUR GÉRER UNE SUCCESSION



À l'approche de l'âge de retraite la succession fait partie des préoccupations majeurs, plus particulièrement si vous avez plusieurs héritiers, des enfants des lits différents, ou bien uniquement des héritiers indirects. Même une succession entre conjoints n'est pas une affaire si simple.

Nos conseils pour préparer votre succession :

- ✓ Pensez au VIAGER
- ✓ Adaptez votre régime matrimonial
- ✓ Faites des donations de votre vivant
- ✓ Souscrivez à une assurance vie....
- ✓ Gardez une cohérence générale dans vos actions.

Avez-vous pensé au VIAGER ?

Pourquoi ?

Que peut vous offrir cette solution ?

Avant tout TRANQUILLITÉ ET SÉCURITÉ !

Comment ?

Nous allons trouver en discutant avec vous !

Le viager, dit « contrat aléatoire » vous offre une flexibilité et peut s'adapter à vos besoins, c'est un contrat sur mesure. C'est merveilleux, allez-vous dire, et oui c'est vraiment une solution sans égale.

Notre équipe se base sur une longue expérience dans ce domaine pour vous accompagner. La société mère du groupe SAVINTER existe depuis 1973 et s'est entourée de professionnels de qualité, tels que des notaires, des avocats, des experts comptables et des fiscalistes. Nous pouvons vous renseigner afin que vous puissiez comprendre au mieux les implications juridiques et fiscales du viager dans le cadre d'une succession.



La donation avec la réserve d'usufruit est la solution la plus connue : on l'appelle également la donation avec démembrement de propriété.

Pour profiter pleinement des avantages de ce dispositif, l'âge du donateur ne doit pas être trop avancé, idéalement moins de 71 ans. Les calculs sont alors à effectuer conformément au barème fiscal art. 669 CGI

### **Par exemple :**

Âge du donateur/donatrice 76 ans, l'héritier est son fils

- ✓ Valeur vénale du bien EUR. 200'000,-
- ✓ Valeur de l'usufruit conservé est de EUR. 80'000,-, représentant 40%
- ✓ Valeur de la nue-propriété est de EUR. 120'000,-, représentant 60%
- ✓ Sous déduction de l'abattement de EUR. 100'000,- dont bénéficient les enfants, la donation est taxable uniquement sur EUR. 20'000,-. Les droits de donation s'élèvent à env. EUR. 2'200,-
- ✓ Les droits de donation pour cette même propriété sans démembrement s'élèvent à env. EUR. 18'200,-. Une économie de EUR. 16'000,- est non négligeable. Cette solution aide à préserver le patrimoine familial, sous réserve que les héritiers le souhaitent. Hélas, souvent ils habitent loin, et ne s'entendent pas entre eux.

Que se passe t'il si vos enfants ne souhaitent pas garder votre appartement, vous avez uniquement des héritiers indirects, ou peut-être vous ne voulez pas laisser votre bien à la famille ? La vente en viager à un tiers peut être la solution.

...



...

Dans ce cas de figure nous nous basons sur les tables d'espérance de vie en vigueur et la valeur économique du droit d'habitation. Le barème fiscal n'est alors pas applicable, selon l'âge du vendeur son utilisation peut être défavorable aux acheteurs. En effet, la valeur économique du droit d'habitation ou de l'usufruit n'est pas la même à l'âge de 71 ou 80 ans, elle n'est pas la même pour les femmes et pour les hommes d'un même âge. La réalité économique de la localisation du bien est à prendre en compte, nous ne pouvons pas nous contenter d'utiliser un barème généraliste national.

**Exemple :**

- Le vendeur est un homme de 76 ans
- ✓ Valeur vénale du bien EUR. 200'000,-
- ✓ Valeur du droit d'habitation conservé est de EUR. 98'000,-
- ✓ Valeur occupée de la propriété est de EUR. 102'000,- (payable le jour de la signature de l'acte de vente par le notaire).

Le montant obtenu grâce à la vente peut être dépensé librement, indépendamment de la volonté des héritiers. Il peut être utilisé pour des donations et des transmissions progressives du patrimoine à votre propre rythme.

Pour protéger votre conjoint, couple marié ou non, nous vous conseillons de prévoir la réversion de l'usufruit, la création du droit d'habitation sur deux têtes.

Le paiement de la valeur de la nue-propiété, ou de la valeur occupée de votre bien, peut s'effectuer par la création d'une rente viagère. Bénéficiaire d'un traitement fiscal avantageux, elle constitue un revenu important durant

Article 669 Version en vigueur depuis le 31 décembre 2003

I. – Pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, la valeur de la nue-propiété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème ci-après :

AGE de l'usufruitier	VALEUR de l'usufruit	VALEUR de la nue-propiété
Moins de :		
21 ans révolus	90%	10%
31 ans révolus	80%	20%
41 ans révolus	70%	30%
51 ans révolus	60%	40%
61 ans révolus	50%	50%
71 ans révolus	40%	60%
81 ans révolus	30%	70%
91 ans révolus	20%	80%
Plus de 91 ans révolus	10%	90%

vos revenus, votre retraite, peut être reversée en totalité à votre conjoint, ce qui viendrait alléger les préoccupations financières et morales, influençant la manière dont les héritiers envisagent la gestion de l'héritage.

Chaque cas est différent pour cela, il est indispensable de bien se renseigner et d'être accompagné par un professionnel EXPÉRIMENTÉ dans ce type de transactions.



**Tél. +33 (0)7 78 47 28 15**

3 bis, rue Henry Bordeaux | 74000 ANNECY  
info@savinterviager.fr - savinterviager.fr

**Tél. +41 (0)22 319 06 25**

Boulevard Georges Favon 3 | CH-1204 GENÈVE  
info@savinter.ch - www.savinter.ch

