



Calcul bouquet viager résidence principale : quelle fiscalité ?

Par Learent

Bonjour à tous, avec mon épouse, nous sommes tous les deux retraités depuis un peu plus d'un an et nous réfléchissons depuis quelques semaines à vendre notre maison de Périgueux en viager occupé, histoire de compléter la la pension qui, comme beaucoup je pense, n'est pas franchement extraordinaire.

La maison est estimée autour de 280 000 euros par un agent du coin. On n'a pas encore pris rendez-vous chez le notaire, je préfère arriver avec des questions à peu près claires plutôt que de découvrir tout sur place. Bref. Ma première interrogation porte sur la fiscalité du bouquet lui-même. Si je comprends bien, s'agissant de notre résidence principale, il devrait y avoir une exonération, mais j'aimerais être sûr de ne pas me tromper avant d'aller plus loin.

Et en cherchant à comprendre le calcul bouquet viager, j'ai vu que le pourcentage retenu pouvait varier pas mal selon les barèmes utilisés, du coup je me demande lequel s'applique vraiment dans notre cas. Dans mon cas précis, on souhaiterait aussi pouvoir transmettre une partie de cette somme à nos deux enfants (30 et 27 ans, tous les deux installés ailleurs) sans que ça se transforme en usine à gaz fiscalement parlant. Quelqu'un est déjà passé par ce genre de montage, bouquet plus donation aux enfants dans la foulée? Je me demande si le timing entre la vente et la donation a une importance particulière. Merci d'avance pour vos éclairages.

Par Marck_ESP

Bienvenue et bonjour,

Sur le plan purement fiscal, le bouquet étant exonéré (s'agissant de votre résidence principale), la somme d'argent reçue est "nette" et peut être redistribuée à vos deux enfants, lesquels bénéficient des abattements en vigueur, soit jusqu'à 100 000 euros par enfant et par parent (soit un potentiel de 200 000 euros par enfant). Cet abattement se renouvelle tous les 15 ans.

Mais vous pouvez aussi utiliser le don familial de sommes d'argent (loi "Sarkozy") car vous avez moins de 80 ans et vos enfants sont majeurs. Celle-ci est assortie d'une exonération spécifique de 31 865 euros par enfant.

Pensez-vous à une donation avec réserve d'usufruit ou une donation immédiate en pleine propriété ?

Par Rambotte

Bonjour.

On doute qu'il s'agisse d'une donation d'argent avec réserve d'usufruit (argent du bouquet conservé par les donateurs au titre du quasi-usufruit). Il n'y aurait pas d'intérêt immédiat aux enfants.

D'ailleurs, il ne serait plus éligible au don dit "Sarkozy".

Je ne vois pas ce qui empêcherait un court délai, car l'enchaînement des deux opérations ne devrait pas pouvoir être requalifié en une troisième opération (laquelle ?) dont les droits fiscaux seraient ainsi éludés.

Attention à l'expression "se renouvelle tous les 15 ans". Elle laisse croire qu'en donnant aujourd'hui, un droit à redonner dans 15 ans est déjà ouvert. Or le délai est celui en vigueur au jour de la nouvelle donation, et concerne le passé.

Dans 12 ans, le délai de rappel fiscal en vigueur sera peut-être de 10 ans, et l'abattement sera déjà reconstitué. Dans 16 ans, le délai sera peut-être de 20 ans, et l'abattement ne sera toujours pas reconstitué.

Aujourd'hui, le délai en vigueur est de 15 ans, ce qui fait qu'on examine les 15 dernières années pour savoir s'il y a eu

des donations. Ces 15 ans ne servent qu'à cela, ils ne servent à rien pour le futur.

Par Isadore

Bonjour,

L'exonération liée à la résidence principale concerne la taxation sur la plus-value.

Le bouquet est considéré comme le prix de vente du bien et n'est pas soumis à imposition sur le revenu (comme c'est le cas dans une vente "classique").

En-dehors de l'éventuelle taxation sur la plus-value, les taxes liées à la transaction immobilière sont payées par l'acquéreur.

La rente viagère, elle, est considérée comme un revenu imposable (même si c'est aussi une part du prix de vente du bien).

Une donation faite aux enfants suite à la vente d'un bien immobilier est très banale et ne pose aucune difficulté. Il est courant lors d'une opération dégageant une grande quantité de liquidités de gratifier des proches. Le fait que la vente se fasse sous forme viagère n'y change rien.