



Connaitre : pièges et/ou avantages/inconvénients du viager occupé

Par molgo1

Bonjour, je désire avoir des conseils et renseignements sur un choix possible de mise en vente de ma maison en viager occupé. Je vis seule, j'ai 80 ans depuis avril, ma maison a été estimée par 2 sources à 230.000 ? sur une petite ville du 82. Je ne sais pas quoi penser de ce qu'on a pu me dire et m'évaluer sur le fonctionnement de ce viager occupé. Certains me disent que la décote est de 41.2 %, d'autres 20 %, certains me disent qu'il y aura obligatoirement une fiscalité, et d'autres me disent que non, ? donc là j'ai déjà besoin de comprendre. Mon souhait premier est de rester le plus longtemps possible dans la maison qui n'a pas d'inconvénients ni de travaux à prévoir, ensuite mes enfants ayant déjà eu de mon vivant une donation conséquente, je veux mettre une somme à disposition de mes 6 petits enfants et éventuellement prévoir un petit pécule pour mes 9 arrières petits. A l'heure actuelle, je suis non imposable, car n'ayant qu'une faible retraite je suis bien en dessous de la première tranche. Je n'ai pas non plus de réversion. donc si la rente mensuelle était de 300 ou 400 ? d'une part je vivrais mieux à coup sûr, et le tout est de savoir si cela me ferait passer une tranche, quel serait le montant de cet impôt sur le revenu ? J'ai donc besoin de comprendre comment fonctionne et surtout quel est mon choix à faire ? quel est mon intérêt concernant le bouquet ? plus ou moins élevé et donc cela jouera-t-il sur la rente mensuelle ? je vous remercie pour votre aide et s'il faut donner plus de renseignements, dites le moi SVP. Cordialement. MOLGO1

Par yapasdequoi

Bonjour,
Consultez votre notaire pour connaître tous les détails au sujet de ce viager.
Si c'est un viager occupé, vous pourrez rester y habiter tant que vous le souhaitez. Mais envisagez aussi dans le contrat les dispositions au cas où vous devrez résider ailleurs en cas de dépendance : logiquement la rente doit augmenter (viager libre).

Sur le plan fiscal, vous pouvez interroger votre centre des impôts !

A savoir :

Le bouquet versé dans le cadre d'une vente en viager n'est pas considéré comme un revenu. Mais il est soumis au régime de la plus-value immobilière. Celle-ci peut être exonérée, notamment lorsque le logement vendu en viager est la résidence principale du vendeur.

Toutefois la rente doit être déclarée comme revenu.

Le bouquet est calculé selon votre âge et la valeur du bien. Il y a peu de marge de discussion sur les montants.

Par molgo1

Bonjour et merci Yapasdequoi pour votre réponse, cela correspond à ce qui m'a été dit par Viagimmo et j'ai continué de chercher sur le net, ça confirme aussi ce que vous me dites. Alors grand merci à vous, et je pense que je vais questionner les services des impôts, mais y a-t-il un service dédié sur impôts.gouv ? car je n'ai jamais vu autre chose que les rubriques revenus, fonciers, etc.... Bien cordialement. Molgo1

Par yapasdequoi

Ecrivez votre question dans la messagerie du site des impôts

Par Rambotte

Le bouquet est calculé selon votre âge et la valeur du bien. Il y a peu de marge de discussion sur les montants. C'est me semble-t-il la rente qui est calculée en fonction du couple (valeur du bien, bouquet choisi) et selon l'âge (et la nature libre/occupé).

On a me semble-t-il le droit de ne pas avoir de bouquet, et donc une rente plus importante.

[url=https://www.viager-solidaire.fr/ressources/tout-savoir-sur/le-bouquet/]https://www.viager-solidaire.fr/ressources/tout-savoir-sur/le-bouquet/[/url]

Le vendeur a toute liberté de choix : il peut opter pour des rentes viagères seules, un bouquet seul ou une combinaison des deux, selon ses besoins financiers.

Le bouquet seul ne me paraît toutefois pas possible, car il n'y aurait plus d'aléa. Ce serait alors plutôt une vente normale.

Par molgo1

bonsoir et merci à tous pour votre aide. Bonne soirée et cordialement. Molgo1