

La vente en viager est possible au Portugal

Estela Guerra, Avocate et Carolina França Barreira, Avocate stagiaire

La vente en viager est une forme de vente d'un bien immobilier qui a comme principaux sujets visés les personnes âgées qui souhaitent vendre leur logement afin d'assurer un complément de revenu de retraite.

Ce genre d'affaire est très fréquent en France et comprend le transfert de la propriété d'un bien immobilier à un tiers (acheteur) qui se charge de tout payer ou seulement une partie du prix sous forme de rente viagère au vendeur.

Le contrat repose sur un « pari » : la longévité du vendeur, car l'acheteur verse une rente au vendeur jusqu'à son décès.

En France, la vente en viager présente deux types : occupé et libre. Dans le premier type, le vendeur vend son logement mais continue à l'habiter jusqu'à son décès, variant les droits attribués au vendeur selon qu'il se réserve l'usufruit ou un simple droit d'usage et d'habitation. Si le vendeur se réserve l'usufruit, il continue à disposer du bien immobilier pour l'habiter ou pour le donner en location ; en outre, s'il se réserve un simple droit d'usage et d'habitation, il peut utiliser le bien immobilier mais seulement pour ses besoins personnels et ceux de sa famille. Par ailleurs, dans le type libre, l'acheteur dispose totalement du bien immobilier, pouvant l'habiter ou le donner en location, et il est responsable du paiement des impôts dûs en tant que propriétaire.

Malgré la large adhésion en France, cette forme de vente de propriétés est peu divulguée au Portugal et n'est pas prévue par la loi. Toutefois, la conclusion d'une affaire avec les éléments caractéristiques de la vente en viager est possible au Portugal, étant permis au vendeur de vendre son logement et de percevoir le paiement dans la totalité ou une partie du prix sous forme de rente viagère alors qu'il conserve le droit de l'habiter, grâce à la constitution d'usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation (type occupé) ou il peut stipuler un type de vente par lequel l'acheteur puisse habiter immédiatement l'immeuble contre le paiement du prix sous forme de rente viagère (type libre).

Dans les deux pays, la vente en viager est soumise aux mêmes formalités qu'une vente normale d'un bien immobilier et les parties sont libres de fixer les conditions du contrat, ainsi que les droits et obligations du vendeur et de l'acheteur.

Le prix de vente d'une propriété en viager dépend essentiellement de la valeur du bien immobilier et du type de vente, ainsi le prix sera moins élevé si le vendeur se réserve l'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation du logement. D'autre part, la partie du prix doit être payé sous forme de rente viagère et se calcule en tenant compte d'autres facteurs, y compris la réalisation d'un paiement d'une partie du prix au moment de la conclusion de la vente et son montant, de l'âge et du sexe du vendeur, facteurs qui peuvent contribuer à déterminer son espérance de vie.

Finalement, il faut souligner que le régime fiscal français est très favorable au vendeur, à qui sont accordés des allègements fiscaux au regard de l'impôt sur les revenus : les rentes viagères perçues par le vendeur sont imposées après déduction fiscale qui varie selon l'âge au moment de la vente. Ce qui veut dire que lorsque l'âge du vendeur est plus avancé au moment de la vente, la rente viagère à percevoir sera moins imposée.

Cependant, au Portugal, même s'il n'existe aucune déduction spécifique concernant l'imposition des rentes viagères, il est soutenable, bien qu'en fonction de l'interprétation que l'Administration Fiscale vienne faire des règles générales applicables, que seulement la partie correspondante au paiement initial et le montant des rentes viagères dépassant le prix convenu entre l'acheteur et le vendeur sont imposées. Autrement dit, le montant payé sous forme de rente viagère jusqu'à ce qu'il atteigne le prix convenu comme prix de vente de la propriété ne serait pas imposé.

En résumé, même si le régime fiscal français encourage la vente en viager, attribuant des incitations fiscales au vendeur et promouvant cette forme de vente comme revenu complémentaire à la retraite, et que le régime fiscal portugais ne confère aucun avantage fiscal particulier, la vente en viager ne manque pas d'intérêt ni pour le vendeur qui veuille s'assurer un revenu à vie, ni pour l'acheteur qui veuille réduire son investissement initial dans l'achat d'une propriété.