

A large, semi-transparent, light blue logo consisting of the letters 'MVA' in a bold, serif font, positioned on the left side of the slide. The background features a view of Earth from space with a bright sunburst effect.

LA VENTE EN VIAGER

C'EST POSSIBLE AU PORTUGAL



MACEDO VITORINO & ASSOCIADOS
Sociedade de Advogados, RL

Introduction

Le vieillissement croissant de la population européenne entraîne la nécessité d'adaptation à des différents niveaux , parmi lesquels se distingue le secteur immobilier.

À cet égard, le contrat de vente en viager se présente comme une forme de vente d'un bien immobilier avec un potentiel de développement dans les années à venir, étant donné que les principaux sujets visés par cette figure sont les personnes âgées qui souhaitent vendre son logement à fin d'assurer un complément de revenu de retraite.

La vente d'un bien immobilier contre le paiement d'une rente viagère comprend, surtout, le transfert de la propriété pour un tiers qui se charge de payer une rente viagère au vendeur.

Le contrat repose sur un pari sur la longévité du vendeur car l'acheteur doit verser une rente au vendeur jusqu'à la date de son décès, ce que les parties ignorent à la date de la transaction. Par conséquent, ce contrat se caractérise par son aléa, comprenant, simultanément, une opportunité de profit et un risque de perte.

Ainsi, si le vendeur décède peu après la conclusion de la vente, l'acheteur obtiendra un profit. Toutefois, si le vendeur arrive à vivre plus longtemps par rapport à ce qui était prévu par l'acheteur, le contrat peut entraîner une perte.

Cette forme de vente d'immeubles est très fréquente en France. Il s'estime que 6 à 10 000 ventes en viager se réalisent par an, ce qui représente une vente en viager pour chaque 100 ventes de biens immobiliers réalisées en France.

Avec cet exposé, nous présentons la vente en viager, une forme de vente d'immeubles peu habituelle au Portugal. Dans la première partie de cette analyse, nous allons exposer le régime de la vente en viager en France, puis nous allons présenter une proposition d'adaptation de cette forme de vente au Portugal.

La vente en viager en France

Il existe deux types de vente en viager:

Occupé: le vendeur vend son logement et continue à l'habiter jusqu'à son décès et, en contrepartie de la vente, l'acheteur lui paie une rente viagère. Les possibilités attribuées au vendeur varient selon:

- i. Le vendeur se réserve l'usufruit, il peut toujours disposer du bien immobilier pour l'habiter ou pour le donner en location; ou
- ii. Le vendeur 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.

Libre: l'acheteur dispose totalement du bien immobilier, pouvant l'habiter ou le donner en location, il prend en charge les frais et les coûts d'entretien et il est responsable du paiement des impôts dus en tant que propriétaire. D'autre part, le vendeur bénéficie du paiement du prix résultant du transfert de propriété sous forme de rente viagère.

La vente en viager fait l'objet des mêmes formalités que s'il s'agissait d'une vente normale d'un bien immobilier.

En général, l'acheteur réalise le paiement du prix de vente comme suit: (i) une partie du capital au moment de la conclusion du contrat de vente (bouquet) et (ii) une rente viagère versée par l'acheteur. Comme le montant payé au moment de la conclusion du contrat est déduit du montant de la rente viagère, plus le montant payé au moment de la conclusion du contrat est élevé, moins élevé sera le montant de la rente viagère. L'équilibre entre le montant versé au moment de la conclusion du contrat et la rente est librement convenu entre les parties.

Le prix de vente en viager d'un bien immobilier dépend essentiellement de la valeur du bien immobilier et du type de vente en viager. Ainsi, le prix du bien immobilier est réduit en raison de l'usufruit ou du droit d'usage et d'habitation qui appartient au vendeur.

Le calcul de la rente viagère qui doit être payé par l'acheteur au vendeur se réalise en tenant compte de plusieurs facteurs, y compris (i) la valeur marchande du bien immobilier, (ii) la constitution d'usufruit ou d'un droit d'usage et de habitation en faveur du vendeur, (iii) la réalisation d'un paiement de partie du capital au moment de la conclusion de la vente et son montant et (iv) l'âge et de le sexe du vendeur, facteurs qui peuvent contribuer à déterminer son espérance de vie.

De façon à ce que le vendeur puisse maintenir son pouvoir d'achat, ce contrat peut prévoir une indexation annuelle du montant de la rente (indexation conventionnelle). Autrement, la rente sera augmenté chaque année conformément à la loi (indexation légale).

Le régime fiscal français

En France, le régime fiscal favorable de la vente en viager conduit à une grande adhésion à ce type de vente. Le régime fiscal se révèle très attractif pour le vendeur quant à l'imposition de la rente viagère, comme nous le verrons.

- [Fiscalité concernant la rente viagère](#)

Les rentes perçues par le vendeur sont imposées à titre de rentes viagères.

La rente viagère est imposée au vendeur après un abattement fiscal qui varie selon son âge au moment de la vente.

Selon un barème fixé par l'Administration Fiscale française, l'abattement fiscale sur la portion imposable de la rente viagère sera de 70% si, au moment de la vente du bien immobilier, le vendeur avait plus de 70 ans, 60% s'il était âgé de 60 à 69 ans, 50% entre 50 et 59 ans, 30 % s'il était âgé de moins de 50 ans.

Donc, en France, plus le vendeur est âgé au moment de la vente, moins imposable est la rente viagère au titre d'impôt sur les revenus.

Exemple: Une personne âgée de 75 ans vend son logement en vente en viager et perçoit une rente viagère de € 10.000,00 par an. En ce qui concerne la rente viagère perçue, le montant imposable du vendeur sera seulement € 3.000,00, c'est à dire, 30% de €10.000,00.

L'acheteur ne bénéficie d'aucun avantage fiscale concernant le versement de la rente viagère au vendeur.

- [Fiscalité concernant la transmission de la propriété](#)

L'acheteur prend en charge le paiement des droits d'enregistrement sur le prix global résultant de la vente du bien immobilier, y compris le montant de la rente. D'autre part, c'est le vendeur qui est en charge du versement de l'impôt sur les plus-values immobilières.

- [Impôts locaux](#)

Dans le type de vente en viager occupé, il est important de définir qui prend en charge le règlement des impôts locaux.

Comme le vendeur continue à occuper la propriété, il prend en charge le versement de la taxe d'habitation. L'acheteur, à son tour, en tant que propriétaire du bien immobilier, prend en charge le paiement de la taxe foncière. Toutefois, comme l'acheteur n'habite pas le logement, il bénéficie du remboursement de la taxe d'ordures ménagères.

La vente en viager au Portugal

Au Portugal, la vente en viager n'est pas prévue en tant que forme juridique spécifique. Cependant, le vendeur peut vendre son logement et continuer à l'habiter grâce à la constitution d'usufruit ou d'un droit de usage et d'habitation et, en contrepartie, il peut percevoir le paiement du prix sous forme de rente viagère (type occupé). D'autre part, il est également possible de 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).

Cette forme de vente est peu fréquente au Portugal et se vérifie, dans la plupart des cas, entre les personnes âgées et leurs familles. Pourtant, cette forme de vente peut aussi se présenter comme une option intéressante pour les personnes qui se trouvent dans une situation financière difficile, leur permettant de régler le prêt en continuant à habiter l'immeuble.

Le prix de vente du bien immobilier devra s'afficher au-dessous de la valeur marchande afin de compenser l'acheteur de la période d'attente jusqu'à ce que l'immeuble soit libre.

Le paiement du prix du bien immobilier peut être réalisé: (i) par le versement d'une partie du montant au moment de la conclusion du contrat et par le paiement du reste sous la forme de rente viagère; ou (ii) par le versement d'une rente viagère jusqu'à ce que le montant convenu soit atteint ou jusqu'au décès du vendeur.

En ce qui concerne la durée de l'usufruit ou du droit d'usage et d'habitation, les parties peuvent convenir que ces droits seront à vie (cessant par le décès du vendeur) ou préciser sa durée.

Le choix de cette forme de vente permet aux parties de définir les droits et les obligations de l'usufruitier/titulaire du droit d'usage et d'habitation dans le titre de propriété. Autrement, le régime légal de l'usufruit ou du droit d'usage et d'habitation du code civil portugais sera appliqué à la relation contractuelle.

Dans le cadre du régime légal, les réparations courantes nécessaires pour l'entretien de l'immeuble, ainsi que les dépenses d'administration, sont de la responsabilité du vendeur usufruitier/titulaire du droit d'usage et d'habitation.

À son tour, les réparations extraordinaires sont, en règle générale, à charge de l'acheteur. Le vendeur usufruitier/titulaire du droit d'usage et d'habitation a seulement l'obligation de communiquer ses besoins à l'acheteur dans les meilleurs délais. Toutefois, ces réparations peuvent être prises en charge par le vendeur usufruitier/titulaire du droit d'usage et d'habitation au cas où ces réparations se rendent nécessaires en raison d'une mauvaise gestion du vendeur.

Le versement des impôts et charges annuelles, telles que *Imposto Municipal sobre Imóveis*, correspondant à la taxe foncière, et le taux de maintien des égouts, sont à la charge du vendeur usufruitier/titulaire du droit d'usage et d'habitation.

Le régime fiscal portugais

Au Portugal, il n'existe aucun régime fiscal spécifique régissant la vente en viager, de sorte que les avantages fiscaux qui existent en France ne se vérifient pas dans ce pays. Pourtant, il semble ressortir du code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques que, lorsque les rentes viagères comprennent les sommes versées au titre de remboursement de capital (c'est-à-dire le montant qui correspond à l'achat de la propriété), la partie correspondante au capital n'est pas imposée.

Exemple: Un couple âgé de 68 ans vend son appartement à son petit-fils, dont la valeur patrimoniale imposable est de €150.000,00. En retour, le petit-fils paie €100.000,00 au moment de l'acte et une rente viagère de €500,00 par mois. À notre avis, le montant des rentes viagères de € 50.000,00 perçues par le vendeur ne sera pas imposé au titre d'impôt sur les personnes physiques ("IRS"), étant imposé, au titre de cet impôt, que l'excès de ce montant (catégorie H de l'IRS).

L'acheteur prend en charge l'Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, correspondant aux droits d'enregistrement en France, qui porte sur la valeur patrimoniale imposable de la propriété ou, si supérieure, sur la valeur actuelle des rentes (majorée de tout montant payé au moment de la transmission). Le montant actuel des rentes est déterminé par l'application du produit de la rente annuelle par 20 puis l'application des pourcentages, fixées dans le tableau à droite, qui sont plus élevés à mesure que l'âge du vendeur réduit.

Âge	Pourcentage à déduire
Moins de 20 ans	80%
Moins de 25 ans	75%
Moins de 30 ans	70%
Moins de 35 ans	65%
Moins de 40 ans	60%
Moins de 45 ans	55%
Moins de 50 ans	50%
Moins de 55 ans	45%
Moins de 60 ans	40%
Moins de 65 ans	35%
Moins de 70 ans	30%
Moins de 75 ans	25%
Moins de 80 ans	20%
Moins de 85 ans	15%
À partir de 85 ans	10%

Comparaison entre les régimes français et portugais

La vente en viager est une forme de vente très fréquente en France, prévue et régie par le code civil français.

Par contre, au Portugal cette forme de vente de biens immobiliers est rare et n'est pas prévue par la loi. Toutefois, cela n'empêche pas la conclusion d'un contrat avec les éléments caractéristiques de la vente en viager.

Ainsi, le vendeur peut vendre sa propriété et maintenir le droit de l'habiter grâce à la constitution d'usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation et, en contrepartie de la vente du logement, il peut percevoir le paiement du prix sous la forme de rente viagère.

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

Les disparités plus importantes entre les régimes de la vente en viager en France et au Portugal concernent son traitement fiscal.

En France, des allègements fiscaux sont accordés au vendeur au titre de l'impôt sur les revenus et la rente viagère est moins imposée à mesure que l'âge du vendeur est plus avancé au moment de la vente.

Au Portugal, il n'existe aucune déduction spécifique concernant l'imposition des rentes viagères. Toutefois, la loi semble prévoir la possibilité de déduire la partie qui correspond au remboursement du capital au montant des rentes viagères.

Alors qu'en France la vente en viager est encouragée par des incitations fiscales attribuées au vendeur pour l'encourager à vendre en viager la propriété et par la promotion de cette forme de vente comme revenu complémentaire à la retraite, au Portugal, aucun régime fiscal particulier pour la vente en viager a été envisagé jusqu'à présent.

Cette information est à caractère générique et ne doit pas être tenue comme conseil professionnel.



IWM

NOTRE CABINET

Notre expertise en droit immobilier

Dans le marché compétitif d'aujourd'hui, Macedo Vitorino & Associados accompagne des clients nationaux et internationaux dans le développement de projets immobiliers. Macedo Vitorino & Associados est en étroite relation avec les principaux cabinets européens, américains et brésiliens, ce qui nous permet d'assurer efficacement les opérations transfrontalières.

Macedo Vitorino & Associados est cité par «The European Legal 500» dans treize des dix-huit domaines d'activité représentés, y compris dans la banque et services financiers, les marchés de capitaux, le financement de projets, le droit fiscal, le droit immobilier, les télécommunications et le contentieux.

Notre cabinet est encore cité par «IFLR 1000» dans tous les domaines d'activité analysés au Portugal, notamment dans le financement de projets, le financement de sociétés et les fusions-acquisitions. Chambers and Partners cite encore Macedo Vitorino & Associados dans le droit bancaire, le droit des sociétés et le contentieux.

Notre cabinet a été impliqué dans plusieurs affaires importantes et a une connaissance approfondie de la législation dans le domaine du droit immobilier.

Notre équipe dédiée au droit immobilier conseille ses clients sur l'achat et la vente de propriétés, urbaines ou rurales, le développement de centres commerciaux, d'immeubles résidentiels et de bureaux ainsi que sur de grands projets agro-industriels.

Nous rendons conseil juridique dans le développement de projets immobiliers, notamment:

- Achat et vente d'immeubles;
- Financement;
- Autorisations administratives; et
- Contrats de construction.

Si vous souhaitez en savoir plus sur Macedo Vitorino & Associados veuillez visiter notre site www.macedovitorino.com.



IWM

Rua do Alecrim 26E | 1200-018 Lisboa | Portugal
Tel.: +351 213 241 911 | Fax: +351 213 241 929
www.macedovitorino.com