



La revue fiscale du patrimoine n° 12, Décembre 2016, étude 26

La fiscalité de la rente viagère

Etude par Émilie Gicquiaud
maître de conférences en droit privé
institut François Géný, université de Lorraine

RENTE VIAGÈRE

Sommaire

1. - À l'heure où la vente en viager de son patrimoine immobilier apparaît pour toute une génération comme une alternative pertinente permettant de compléter ses revenus^{Note 2}, il est utile de présenter le traitement fiscal très particulier qui est réservé à la rente viagère. La fiscalité de la rente viagère étant tout aussi méconnue que complexe, elle constitue parfois un obstacle à la réalisation d'une vente immobilière en viager dont il faut avoir conscience. Les rentes viagères peuvent en effet être imposées de différentes manières suivant leur nature, leur montant et la valeur du patrimoine des crédirentiers et débirentiers concernés. Elles peuvent ainsi entrer dans le calcul de l'impôt sur le revenu du crédirentier et doivent être prises en compte dans la détermination de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune. En effet, la rente viagère a ceci de particulier qu'elle est appréhendée d'un point de vue fiscal tout autant comme un revenu que comme un élément capitalisable devant être compris dans le patrimoine du crédirentier. Au-delà, la rente viagère donne lieu à perception de droits d'enregistrement et, dans certains cas, elle n'échappe pas à l'impôt sur les plus-values des particuliers.

2. - Dès lors, avant d'envisager la vente d'un bien immobilier en viager^{Note 3}, il est fondamental d'anticiper l'impact fiscal d'une telle opération tout autant pour le vendeur-crédirentier que pour l'acquéreur-débirentier. À défaut d'une telle analyse, crédirentiers et débirentiers n'auront qu'une vision parcellaire et donc erronée du viager sur leurs patrimoines respectifs.

3. - Car, si ce dernier peut être envisagé comme un outil d'optimisation patrimoniale, il ne peut être vu comme un mécanisme d'optimisation fiscale : la fiscalité applicable à la vente d'immeuble en viager est lourde (1) et nul ne peut s'y soustraire sans risquer de se rendre coupable de fraude fiscale (2).

1. Les impôts impactant la rente viagère

4. - À l'occasion de la vente d'un immeuble en viager, il est généralement déterminé une rente devant être versée annuellement par l'acquéreur-débirentier au vendeur-crédirentier. Le montant de cette dernière sera établi à l'issue d'une négociation au cours de laquelle seront pris en considération divers facteurs : l'âge du crédirentier ; le caractère réversible de la rente ; si le viager est libre ou occupé. En tout état de cause, cette rente interviendra dans le calcul de

l'impôt sur le revenu du crédientier (A) et de l'impôt de solidarité sur la fortune du crédientier et du débientier (B). Au moment de la vente, il conviendra d'établir les droits d'enregistrement devant être versés par le débientier (C) et de prendre en compte les sommes versées pour le calcul de l'impôt sur les plus-values des particuliers^{Note 4} (D).

A. - La rente viagère face à l'impôt sur le revenu

5. - Le versement d'une rente viagère annuelle par un débientier à un crédientier aura un impact sur le calcul de l'impôt sur le revenu du crédientier (1°) et contraindra le débientier à effectuer un certain nombre de formalités (2°).

1° La situation du crédientier

6. - Les arrérages de la rente viagère perçus annuellement par le crédientier sont considérés fiscalement comme des revenus imposables à l'impôt sur le revenu, dans la cédule « traitements, salaires, indemnités, émoluments, pensions et rentes viagères ». Cela étant, le crédientier bénéficie d'un régime fiscal de faveur puisqu'un ajustement de la base imposable est effectué en fonction de l'âge du crédientier. Ainsi, l'article 158, 6° du CGI prévoit les taux d'abattement applicables en fonction de l'âge du vendeur au jour de l'entrée en jouissance de la rente^{Note 5}. Dès lors, si l'intégralité de la rente perçue n'est pas imposée, le contribuable devra tout de même déclarer la totalité de la somme perçue à l'administration fiscale qui intégrera la proportion imposable de la rente aux revenus du foyer fiscal. Sur cette base, seront également calculés les prélèvements sociaux dus par le crédientier au titre des revenus du capital, dans l'hypothèse d'une rente perçue à titre onéreux.

7. - Si l'opération est réalisée par un couple de crédientiers, il est admis par l'administration fiscale qu'il convient de retenir l'âge du plus âgé des deux époux lors du premier versement^{Note 6}. Toutefois, si cette solution se révèle plus favorable, il est possible de tenir compte de l'âge du dernier survivant au moment où il perçoit la rente pour la première fois^{Note 7}. En revanche, si chacun des conjoints mariés ou pacsés perçoit personnellement une rente viagère, on retiendra l'âge de chacun d'eux afin de calculer la base d'imposition pour chacune des rentes viagères perçues.

8. - Si la rente est réversible et qu'elle est perçue successivement par des personnes non mariées (ou pacsées), sera retenu l'âge du nouveau bénéficiaire au moment où il percevra la rente pour la première fois.

2° La situation du débientier

9. - Alors que le crédientier doit déclarer comme un revenu la rente viagère perçue au cours de l'année, le débientier ne peut pas quant à lui déduire de son revenu imposable la rente qu'il a versée. En effet, les arrérages payés au crédientier ne sont pas considérés fiscalement comme des intérêts déductibles.

10. - Le débientier doit toutefois se soumettre à une obligation déclarative sous peine d'amende (*CGI, art. 1768*). Tous les ans, avant le 1er février, il doit adresser à la direction départementale des services fiscaux un imprimé n° 2466 indiquant l'identité des bénéficiaires de la rente et les sommes payées au cours de l'année précédente. Par ailleurs, en vertu de l'article 86 du CGI, le débientier doit tenir un livre de paie mentionnant le montant des rentes versées au cours de l'année.

B. - La rente viagère face à l'impôt de solidarité sur la fortune

11. - Dès lors qu'une personne physique dispose d'un patrimoine dont la valeur dépasse le seuil d'1,3 millions d'euros, elle est redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Se pose ainsi la question de l'impact du versement d'une rente viagère sur le patrimoine du crédientier (1°) comme du débientier (2°) afin de mesurer l'incidence d'une vente immobilière en viager sur l'ISF potentiellement dû par chacun d'eux.

1° La situation du crédientier

12. - La cession immobilière en viager ne permet aucunement au crédientier d'échapper à l'impôt de solidarité sur la

fortune puisqu'il convient d'opérer une capitalisation de la rente versée annuellement au crédientier, et ce en application de l'article 885 E du CGI.

13. - En effet, contrairement à une cession immobilière classique, la cession en viager ne fait pas véritablement « sortir » le bien immobilier du patrimoine du crédientier. Dès lors, il faudra intégrer dans l'assiette de l'ISF la rente viagère pour sa valeur en capital^{Note 8}.

14. - Pour évaluer le bien cédé en viager, le crédientier tiendra compte de la rente perçue au cours de l'année fiscale concernée, de son âge l'année de la déclaration, de son sexe et du caractère réversible ou non de la rente : ces trois derniers critères déterminent le taux multiplicateur. Le produit de la rente annuelle et de ce taux permet ainsi d'établir la valeur de capitalisation devant être déclarée^{Note 9}.

15. - Il est également possible de se référer aux barèmes des rentes viagères établis par la Direction générale des impôts^{Note 10}. Ces barèmes sont réévalués tous les ans pour tenir compte de l'évolution de l'espérance de vie. Les barèmes retenus par la Direction générale des impôts sont toutefois distincts de ceux appliqués par les compagnies d'assurance et somme toute moins réalistes.

16. - Si un « bouquet » a été versé au crédientier au moment de la conclusion du contrat de vente en viager du bien immobilier, cela n'aura pas d'incidence sur le calcul de la valeur de capitalisation : le « bouquet » sera tout simplement intégré au patrimoine du contribuable, dans la catégorie des dépôts et sera intégré dans l'assiette sur laquelle sera calculé l'impôt.

17. - Lorsque le viager est « occupé », le crédientier devra également déclarer la valeur de son usufruit qui sera déterminée par application du barème prévu par l'article 669, I du CGI. Le barème fiscal de l'usufruit s'applique de la même manière qu'il s'agisse d'une réserve d'usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation. Par comparaison, lorsque le viager est « libre », seule la valeur de capitalisation de la rente rentrera dans l'assiette d'imposition du crédientier dans le cadre de l'ISF qu'il devra verser au trésor public.

2° La situation du débirentier

18. - Le débirentier soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune pourra déduire la valeur de capitalisation de la rente viagère de son actif imposable^{Note 11}. Cela étant, le logement acquis en viager fait partie de son patrimoine taxable à l'ISF et il devra l'y inscrire.

19. - Plus précisément, le débirentier devra déclarer à l'actif la valeur en pleine propriété si le viager est libre. En revanche, il devra déclarer sa valeur en nue-propriété si le viager est occupé.

C. - La rente viagère face aux droits de mutation

20. - Lorsque la cession n'est pas soumise à la TVA - et ce sera généralement le cas en matière de vente immobilière en viager puisque le crédientier n'est pas un assujetti - le cessionnaire devra s'acquitter des droits de mutation au taux de droit commun. Par principe, le taux global applicable est de 5,09 %. Toutefois, la loi de finances pour 2014 a introduit une disposition permettant aux conseils généraux de relever, de manière provisoire, le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement prévu à l'article 1594 D du CGI au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 %. Désormais, la plupart des départements ont voté une augmentation du taux d'imposition allant jusqu'aux 4,50 % autorisés. Seuls cinq départements ont conservé le taux de 3,80 % à savoir l'Indre (36), l'Isère (38), le Morbihan (56), la Martinique (972) et Mayotte (976). La Côte d'Or (21) a voté un taux de 4,45 % (et non de 4,50 %). Le taux global d'imposition passe donc pour la plupart des départements à 5,8 % $[4,50 + 1,20 + (2,37\% * 4,50\%)]$.

21. - Concernant l'assiette des droits d'enregistrement, là encore il convient d'effectuer une distinction entre le viager libre et occupé. S'il est libre, les droits de mutation seront calculés sur le prix de vente constitué par le bouquet et la valeur de capitalisation de la rente. L'assiette de l'impôt correspondra donc à la valeur indiquée dans l'acte de vente. La

même règle s'applique si la vente a lieu avec réserve du droit d'usage et d'habitation.

22. - En revanche, lorsque la vente a lieu avec réserve d'usufruit, les droits de mutation à titre onéreux seront calculés en utilisant comme assiette la valeur de la nue-propriété déterminée conformément au barème établi par l'article 669, I du CGI.

D. - La rente viagère face à l'imposition des plus-values

23. - Reste enfin à faire état de l'imposition sur les plus-values des particuliers qui peut lourdement peser sur les épaules du vendeur-crédirentier lorsqu'il ne bénéficie pas d'une hypothèse d'exonération prévue par la loi (1°), mais qui pourra surtout dissuader l'acquéreur-débirentier de céder le bien acquis en viager (2°).

1° La situation du crédirentier

24. - La vente en viager constituant une cession d'immeuble à titre onéreux, elle est fiscalement considérée comme une opération imposable au titre de l'article 150 U du CGI. Ainsi, la plus-value nette réalisée sera imposée, après abattements, au taux proportionnel de 19 % pour ce qui est de l'impôt sur le revenu et au taux de 15,5 % pour les prélèvements sociaux (CSG-CRDS). Le texte prévoit toutefois diverses hypothèses d'exonération qui bénéficient très souvent au vendeur-crédirentier.

25. - En effet, la vente immobilière en viager porte généralement sur la résidence principale du crédirentier. En application de l'article 150 U II 1° du CGI, elle sera donc exonérée d'impôt sur les plus-values. Il faut toutefois se montrer vigilant car le bien cessera d'être considéré comme la résidence principale du crédirentier si durant la période qui précède la cession de l'immeuble, il est mis en location ou occupé à titre gratuit par un tiers, et ce même pour une courte durée.

26. - L'exonération sera également acquise si le cédant détient le bien depuis plus de 30 ans^{Note 12}.

27. - Par ailleurs, si le crédirentier ou son conjoint est titulaire d'une pension de retraite ou d'une carte d'invalidité de deuxième ou troisième catégorie, il sera exonéré d'impôt sur les plus-values immobilières des particuliers. Cette cause d'exonération ne s'applique que si le revenu fiscal de référence du crédirentier pour l'avant-dernière année précédant celle de la vente est inférieur à 10 697 euros pour la première part du quotient familial, majoré de 2 856 euros par demi-part supplémentaire. En outre, pour bénéficier de cette exonération, le crédirentier ne doit pas être assujéti à l'impôt de solidarité sur la fortune.

28. - À défaut d'être exonéré d'imposition sur les plus-values des particuliers au moment où se réalise la vente immobilière en viager, le crédirentier sera soumis à une double imposition relativement aux arrérages effectivement perçus. En effet, concernant l'imposition de la plus-value immobilière, les rentes qui ont vocation à être perçues ultérieurement entrent dans le calcul du prix de cession puisque l'on ajoute au bouquet la valeur en capital de la rente. Cette somme vient donc augmenter le montant de la plus-value brute imposable. Par ailleurs, ces rentes sont à nouveau soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux lorsqu'elles sont versées sous forme d'arrérage au crédirentier.

29. - À ce propos, il a déjà été souligné que la validité de ce dispositif fiscal pourrait être contestée en s'appuyant sur l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (DDHC) dont découle le principe à valeur constitutionnelle d'égalité des contribuables devant l'impôt. En application de ce principe, un revenu ne peut pas être déclaré dans deux catégories distinctes de l'impôt sur le revenu. Pourtant, cela semble bien être le cas pour les rentes viagères perçues par un crédirentier imposé au moment de l'opération au titre des plus-values immobilières des particuliers, puis ultérieurement au fur et à mesure du versement des rentes^{Note 13}.

2° La situation du débirentier

30. - Le débirentier peut être redevable d'un impôt sur les plus-values dès lors qu'il décide de céder le bien avant l'écoulement d'un délai de 30 ans^{Note 14}, s'il n'a pas fait du bien immobilier acquis en viager sa résidence principale.

31. - Le débirentier ou ses héritiers peuvent tout d'abord souhaiter revendre le bien acquis en viager avant le décès du crédirentier. Dans ce cas, pour déterminer le montant de la plus-value brute imposable au titre de l'impôt sur les plus-values immobilières des particuliers, le prix d'acquisition devant être retenu correspond en principe à la valeur du capital représentatif de la rente établi au moment de l'acquisition du bien, majorée, le cas échéant, de la fraction du prix d'acquisition payée comptant. Toutefois, afin de tenir compte pour le calcul de la plus-value imposable, du caractère aléatoire du contrat de vente immobilière en viager, le contribuable peut substituer au capital représentatif de la rente établi au moment de l'acquisition, le total formé par les arrérages effectivement versés au crédirentier, auquel il faudra ajouter le capital représentatif de la rente restant à verser à la date de la cession (celui-ci étant indiqué dans l'acte notarié).

32. - Situation nettement plus fréquente en pratique, l'immeuble peut être cédé par le débirentier après le décès du crédirentier. Une première difficulté résulte de l'établissement de la date qui sera retenue comme date d'acquisition lorsque le crédirentier disposait d'une réserve d'usufruit. L'administration fiscale admet dans cette hypothèse que la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant constitue le point de départ du délai de détention du bien^{Note 15}.

33. - Le démembrement de propriété dans le cadre d'une vente immobilière en viager suscite une autre difficulté liée au calcul du prix d'acquisition par le cédant, qui fut débirentier. Il est alors admis la possibilité pour le cédant de retenir la valeur vénale en pleine propriété du bien à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant, c'est-à-dire à la date de l'acquisition en viager^{Note 16}.

34. - Lorsqu'il n'y a pas de réserve d'usufruit, concernant le calcul de la plus-value brute imposable et plus spécifiquement le calcul du prix d'acquisition, deux cas de figures peuvent alors se présenter : soit le débirentier a versé une somme inférieure à la valeur de capitalisation estimée au moment de la cession ; soit le débirentier a versé une somme supérieure à la valeur estimée.

35. - Dans le premier cas de figure, si le débirentier sort financièrement gagnant de l'opération, il aura intérêt à retenir la valeur estimative indiquée dans l'acte d'acquisition comme prix d'acquisition pour calculer l'impôt sur les plus-values immobilières des particuliers devant être versé au moment de la revente du bien.

36. - Dans le second cas de figure, si le débirentier a versé au crédirentier une somme supérieure à ce qui a été estimé initialement, il souhaitera retenir comme prix d'acquisition le montant véritablement versé.

37. - L'administration fiscale considère alors que le contribuable dispose d'une option : il peut retenir le prix de cession ayant servi à calculer la plus-value réalisée par le crédirentier ; mais si cela lui est plus favorable, il peut retenir la somme des annuités versées, de la fraction du prix payé comptant et des frais d'acquisition réévalués à l'aide des coefficients d'érosion monétaire^{Note 17}.

38. - Les impôts susceptibles de peser sur la rente viagère désormais présentés, il convient de faire état des risques encourus par le contribuable qui - d'une façon ou d'une autre - chercherait à échapper ou à amoindrir cette charge fiscale.

2. Les risques de redressement fiscaux menaçant la rente viagère

39. - Nous l'avons vu, la rente viagère n'échappe que très difficilement à l'impôt. Pire, elle suscite la méfiance de l'administration fiscale qui n'hésite pas à s'appuyer sur l'article L. 64 du LPF pour sanctionner les donations déguisées (B) et à tout le moins, sur l'article L. 17 du LPF pour recalculer les droits d'enregistrement à percevoir à l'aune de la valeur vénale du bien (A).

A. - Le risque de réévaluation de la rente

40. - La donation déguisée n'est pas la seule hypothèse de redressement fiscal face à des opérations suspectes de ventes immobilières en viager. Ainsi, lorsque l'administration fiscale considère que le débirentier est anormalement bénéficiaire dans l'opération, il est possible de recalculer les droits d'enregistrement au regard du prix qui aurait dû être pratiqué par référence à la valeur vénale du bien. L'article L. 17 du LPF prévoit en effet qu'« *en ce qui concerne les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière ou la taxe sur la valeur ajoutée lorsqu'elle est due au lieu et place de ces droits ou taxe, l'administration des impôts peut rectifier le prix ou l'évaluation d'un bien ayant servi de base à la perception d'une imposition lorsque ce prix ou cette évaluation paraît inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis ou désignés dans les actes ou déclaration* ».

B. - Le risque de requalification de la vente

41. - Le régime fiscal de la vente immobilière en viager peut sembler attractif pour le contribuable qui souhaite transmettre des biens à des proches, famille ou amis, car il se révèle plus avantageux que le régime applicable en matière de donation. En effet, les droits de mutation à titre gratuit sont particulièrement élevés en France, d'autant plus lorsque la donation ne bénéficie ni aux descendants en ligne directe, ni au conjoint. Ainsi, le CGI prévoit en son article 777, des taux d'imposition variant suivant le lien de parenté unissant le de cujus et son ayant droit et pouvant aller jusqu'à 60 %. Par comparaison, une vente immobilière en viager est simplement soumise aux droits d'enregistrement dont le taux a certes augmenté dans la plupart des départements, mais n'excède jamais 5,8 %.

42. - Un tel montage se doit pourtant d'être déconseillé car, dans ces circonstances, le risque de requalification en donation déguisée est bien réel.

43. - L'administration fiscale cherchera en effet à établir l'existence d'un abus de droit en s'appuyant sur l'article L. 64 du LPF. Pour établir l'existence d'une donation déguisée en vente immobilière en viager, le fisc devra établir l'existence d'un faisceau d'indices.

44. - Pour ce faire, divers éléments ont pu être retenus par l'Administration pour caractériser l'existence d'une donation déguisée. Ainsi, la rente viagère établie à un montant anormalement bas comparativement à la valeur du bien cédé ; la renonciation du crédientier aux sûretés habituellement demandées au débirentier ; l'existence d'un lien de parenté entre le crédientier et le débirentier ; l'âge élevé du crédientier et son état de santé précaire au moment de la vente suivi d'un décès à bref délai du crédientier ce qui conduit à constater l'absence d'aléa ; l'insuffisance des revenus du débirentier pour faire face au versement de la rente ; l'absence de « bouquet » sont des éléments constituant des indices, vérifiés par l'administration fiscale afin d'établir l'existence d'un montage abusif.

45. - Certes, l'existence d'un abus de droit n'est que rarement évidente, mais une telle requalification a déjà pu être valablement retenue. Cela étant, les tentatives de qualification de la vente en donation déguisée par l'administration fiscale ne sont pas toutes admises notamment car certains indices utilisés, comme le décès à bref échéance du crédientier, résultent du caractère nécessairement aléatoire de la vente en viager. Ainsi le comité consultatif qui est souvent appelé pour contrôler l'opération a pu considérer dans certains cas que l'administration fiscale était fondée à utiliser la procédure prévue par l'article L. 64 du LPF^{Note 18}, et dans d'autres circonstances estimer que l'abus de droit n'était pas établi^{Note 19}.

46. - Mais en tout état de cause, si l'administration fiscale parvient à établir l'existence d'une donation déguisée derrière une vente en viager, la fraude est caractérisée. Non seulement, le fraudeur devra payer l'impôt qu'il aurait dû acquitter au moment de la fausse vente en viager, mais il devra par ailleurs verser au fisc une pénalité particulièrement lourde. En effet, dès lors que l'abus de droit est établi, une pénalité de 80 % pour mauvaise foi est encourue, à laquelle il faudra ajouter des intérêts de retard au taux de 0,40 % par mois, décomptés à partir de la date à laquelle la donation est présumée avoir eu lieu, sur la base des droits éludés par le contribuable. S'il reste possible de déduire les droits de mutation acquittés par le contribuable, en pratique, une telle requalification peut aboutir à une sanction pécuniaire

excédant la valeur du bien.

47. - Par ailleurs, au delà du risque propre à l'abus de droit, dans le contexte de transmission familiale analysé, lorsque la vente est assortie d'une réserve d'usufruit, si l'acquéreur est un successeur ou une personne interposée, il suffira à l'administration fiscale de se prévaloir de l'article 1751 du CGI pour établir une présomption de propriété. Cette dernière ne pourra tomber qu'après démonstration de la réalité des paiements de la rente viagère.

48. - Conclusion. - La vente d'immeuble en viager est une vieille institution que l'on redécouvre progressivement face au vieillissement d'une classe d'âge qui aspire de plus en plus à augmenter son pouvoir d'achat en rendant son patrimoine immobilier liquide. Mais la cession d'un immeuble en viager est complexe à mettre en place et souffre d'un traitement fiscal peu avantageux, qu'il serait opportun de repenser si l'on souhaite en voir l'usage se démocratiser^{Note 20}. [squf]

Egalement dans ce dossier : articles 13, 14, 15, 16

Note 1 Cette étude a été publiée dans *Actes prat. strat. patrimoniale* 2016, n° 3, dossier 17.

Note 2 R. Le Guidec, J. Partais, *Le viager* : Ellipse, 2015, p. 4.

Note 3 Le viager peut porter sur d'autres biens, tels les parts sociales, mais nous ne traiterons ici que de la vente immobilière.

Note 4 Si l'imposition des plus-values des particuliers est une cédule de l'IR, il faut ici en faire un traitement distinct en raison du caractère dérogatoire du régime fiscal auquel sont soumis ces revenus.

Note 5 CE 19 janv. 1996, n° 130377 : Le Conseil d'État considère que, par plus de 69 ans, il faut comprendre 70 ans révolus.

Note 6 Rép. min. n° 01177 : JO Sénat 7 nov. 2002.

Note 7 BOI-RSA-PENS-30-20-20, 12 sept. 2012, n° 70.

Note 8 Cass. com., 26 avr. 1997, n° 92-17.136 : Bull. civ., IV, n° 155.

Note 9 BOI-PAT-ISF 630-20-10, 11 juill. 2014, n° 320.

Note 10 Imprimé n° 2725-NOT-D, Cerfa n° 51182#06.

Note 11 BOI-PAT-ISF-30-60-10, 12 août 2015, n° 130.

Note 12 Cette exonération résulte de l'application des abattements pour durée de détention de l'immeuble : concernant l'impôt sur le revenu, l'exonération est acquise à l'issue d'un délai de 22 ans de détention. En revanche, pour les prélèvements sociaux, l'exonération totale n'est acquise qu'à l'issue d'un délai de 30 ans.

Note 13 R. Le Guidec, J. Partais, *Le viager* : Ellipse, 2015, p. 136.

Note 14 Pour la CSG et la CRDS.

Note 15 BOI-RFPU-PVI-20-20, 10 avr. 2015, n° 40.

Note 16 BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10, 12 sept. 2012, n° 220.

Note 17 BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10, 12 sept. 2012, n° 80.

Note 18 *Rapport annuel du Comité consultatif de l'abus de droit*, avr. 2005 : *aff. n° 2004-231*, p. 13.

Note 19 *Rapport annuel du Comité consultatif de l'abus de droit*, 9 mai 2012 : *aff. n° 211-06*, p. 11.

Note 20 *C. Deschamps, V. Legrand, Trois bonnes raisons de réformer la vente d'immeuble en viager* : *JCP N 2016, 1117*.