

|  |  |
| --- | --- |
| **Calcul droit d’habitation**    **Le viager : principe :**  Un propriétaire met en vente son bien. Le prix de vente est divisé en trois parties :   * Le paiement d’un bouquet (montant) * Le paiement d’une rente viagère * La constitution d’un usufruit (y compris un droit d’habitation).   Estimation du bien par un expert immobilier agréé FINMA  La rente viagère et le droit d’habitation s’éteignent par le décès du propriétaire et du conjoint mentionné dans l’acte de vente.   1. **Différence avec une vente sans viager :**   Le prix de vente est égal à la valeur vénale en vertu  Mode de paiement : encaissement de la valeur vénale totale  Pas de droit d’habiter, obligation de se reloger  Pas de revenus récurrents provenant du bien immobilier (pas de rente)   1. **Vente en viager :**   Prix de vente : valeur vénale  Mode de paiement : un bouquet (versement cash, env. 1/3 du prix de vente + une rente annuelle jusqu’au décès).  Droit d’habitation jusqu’au décès ou à durée limitée  Droit d’habitation non transmissible aux héritiers  Solde disponible après remboursement des prêts hypothécaires et impôts, peut être versé sous forme de capital (bouquet) et/ou sous forme de rente  Rente : revenu complémentaire garantit à vie par une compagnie d’assurance   1. **Avantages pour le crédirentier :**  * Le **bouquet** doit permettre le remboursement des prêts hypothécaires, améliorant son pouvoir d’achat. Le solde représente un capital ou rentes supplémentaires à disposition du vendeur. * La possibilité d’un revenu complémentaire versé sous forme de **rente** est garantie par une solution d’assurance indépendante (prime unique). * Le **droit d’habitation** offre la garantie de pouvoir vivre dans le logement aussi longtemps que la santé du dernier conjoint le permet (inscription au registre foncier). * La **responsabilité** des travaux d’entretien incombe au fonds qui effectue un suivi annuel. * Règlement de la **succession** pour le bien immobilier. * Pouvoir faire une **donation** de son vivant aux héritiers.  1. **Frais à charge de :**   L’usufruitier (crédirentier) :   * Frais résultant de l’entretien ordinaire. Par exemple : […] * Frais liés à la jouissance : les frais découlant de l’utilisation de la chose * Les primes d’assurance (assurance incendie et d’autres risques) * => L’usufruitier doit utiliser le bien avec soin   Du nu propriétaire (le fonds) :   * Les charges telles que… […]  1. **Fiscalité :**  * La plus-value immobilière est imposée selon le barème cantonal * Le droit d’habitation n’est pas imposé * Le bouquet rentre dans la fortune du crédirentier * La rente est imposée à hauteur de 40% de cette dernière, en revenu (10’000.-frs de rente = 4’000.-frs imposables en revenus) * Pas de revenus locatifs à la charge du vendeur / usufruitier / crédirentier * Pas de fortune immobilière à la charge du vendeur / usufruitier / crédirentier * L’usufruitier supporte le paiement d’un impôt sur les gains immobiliers à condition que le produit de l’aliénation (bouquet + rente viagère capitalisée, la valeur capitalisée de l’usufruit) soit supérieur aux dépenses d’investissement (prix d’acquisition ou autre valeur s’y substituant) * L’usufruitier supporte les intérêts de la dette hypothécaire * L’usufruitier supporte les autres redevances relatives au rendement économique de l’immeuble (impôt sur le revenu, impôt sur la rente viagère annuelle, impôt sur la valeur locative du bien) * Le nu-propriétaire supporte les amortissements de la dette * Le nu-propriétaire prend à sa charge le droit de mutation   L’usufruitier peut déduire :   * Les frais d’entretien ordinaires * Primes d’assurance  1. **Succession :**   L’usufruit ne passe pas aux héritiers et s’éteint au décès de l’usufruitier ou de son conjoint.  Le bien immobilier vendu n’entre pas dans la succession et les héritiers n’ont en principe pas de droit à cet égard. Ainsi, il est important de les en informer au préalable.   1. **Utilisation des données récoltées**   En sollicitant une simulation et/ou offre de la part de Viager Suisse & Cie SCmPC ou de la part de sociétés collaborant avec Viager Suisse & Cie SCmPC, notamment Viage SA, Genève, vous donnez votre accord à l’utilisation des données récoltées dans le cadre d’une potentielle vente en mode viager (y compris données personnelles, données financières, montant des rentes AVS / 2ème pilier / 3ème pilier, déclarations d’impôts et copie de carte d’identité) par (i) Viager Suisse & Cie SCmPC, (ii) Viage SA, (iii) GefiSwiss SA, (iv) l’auditeur de Viager Suisse & Cie SCmPC ainsi que (v) l’Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA).  Fait à, le :  Signature du/des crédirentier(s) :  VIAGE SA  rue des Pierres du Niton 17  1207 Genève  T+ 41 22 314 53 33 |  |
|  |  |
| Genève, 17 aout 2022 |  |
| **Objet : Calcul du droit d’habitation** | |

­­

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous le calcul du droit d’habitation pour votre bien immobilier.

Date estimée de la transaction : …………………………………………………………

Partenaire 1 : Madame / Monsieur, Date de naissance : …………………….

Partenaire 2 : Madame / Monsieur, Date de naissance : …………………….

Adresse : …………………………………………………………………………………………….

Valeur estimée du bien : …………………………Source : …………………………….

Droit d’habitation : ……………………………………………………………………………..

Bouquet : …………………………………………………………………………....................

Avec nos meilleures salutations,

Viage SA

(avis sans signature)

\*Cette estimation n’est pas contractuelle. Elle est sous réserve d’une estimation officielle du bien et d’une acceptation du Conseil d’Administration de Viager Swiss SA associé indéfiniment responsable de Viager Swiss & Cie SCmPC.