

### Hypothèses de départ

Le vendeur, Nicolas, 45 ans, est propriétaire d'un appartement à Paris estimé à 500 000 €, acquis en mars 2010 au prix de 320 000 € pour en faire sa résidence principale, mais finalement mis en location en 2020. L'appartement était loué 1 360 €/mois (3,20 %). Il dispose de revenus élevés (> 170.000 €/an), avec un taux marginal d'imposition de 45 %.

Sur les 16 320 € de loyers annuels, il lui reste environ 7 600 € nets, (soit 14.000 € de revenus fonciers nets taxés à 62,2 %, sans tenir compte des taxes foncières et de l'IFI éventuel).

En cas de vente en pleine propriété, il devrait verser un impôt de plus-values estimée à 27 726 €.

Nicolas, qui a soldé son crédit, ne veut ni vendre ce bien, ni le remettre en location en raison des contraintes locatives et du faible rendement.

### 1er cas : Pierre, acquéreur potentiel

Pierre, 65 ans, ancien cadre industriel, célibataire et sans enfants, a pris sa retraite et vendu son appartement à Levallois pour 540 000 € nets. Il souhaite vivre dans le centre de Paris et garder un capital pour profiter de sa retraite, sans toucher à ses placements. Un appartement comme celui de Nicolas lui conviendrait, mais le prix de vente de son ancienne résidence principale est tout juste suffisant.

Le barème **Révéa** estime son usufruit à un montant de 50,6 % de la pleine-propriété, soit 253 000 €. Il devra régler également :

- les frais d'acte notarié sur son acquisition d'usufruit, estimés à 19 000 € ;
- les honoraires de **Révéa** (7,20 % TTC de la valeur de l'usufruit) : 18 216 € TTC.

Il restera disponible à Pierre sur le prix de vente de son appartement la somme de 250 000 € environ (540 000 € - 253 000 € - 19 000 € - 18 216 €), pour réaliser de nouveaux placements.

#### Pour Nicolas :

Nicolas encaissera le prix de l'usufruit viager fixé à 253 000 €, diminué des honoraires de vente de **Révéa** (7,20 % TTC de la valeur de l'usufruit : 18 216 €), soit 234 784 €. Il supportera l'imposition sur les plus-values immobilières, pour un montant estimé à 19 348 €. Soit une rentrée nette d'argent de 215 436 € ce qui correspond à 28 années de loyers nets perçus immédiatement.

Nicolas reste nu-propiétaire de l'appartement, dont il retrouvera la pleine propriété au décès de Pierre (dont l'espérance de vie est de 20,2 années selon le barème Daubry et 18,1 années selon le barème Insee 2020). Pendant ce temps, la durée de détention de son appartement continuera de courir.

### 2e cas : Jacques et Sylvie, acquéreurs potentiels

Jacques, 72 ans, et Sylvie, 65 ans, vivent tous les deux dans la campagne provençale et souhaitent profiter d'un pied à terre à Paris. Ils disposent d'un capital de 600 000 €. Ils ont deux enfants (32 et 40 ans) et souhaiteraient pouvoir les aider via une donation en numéraire immédiate.

L'acquisition d'un appartement de 500 000 €, à laquelle il convient d'ajouter les frais d'acte et les honoraires d'agence consommerait la presque totalité de leur capital disponible.

Le barème **Révéa**, estime leur usufruit viager conjoint à un montant de 62 % de la pleine-propriété. Soit, pour l'acquisition de l'usufruit, une valeur calculée à 310 000 €.

Ils devront régler également :

- les frais d'acte notarié sur l'acquisition de l'usufruit, estimés à 17 500 € ;
- et les honoraires de **Révéa** (7,20 % TTC de la valeur de l'usufruit) : soit 22 320 €.

Il leur restera disponible sur leur capital de départ la somme de 250 200 € (600 000 € - 310 000 € - 17 500 € - 22 300 €), soit 125 100 € à transmettre à chacun de leurs enfants.

L'usufruit viager étant également prévu pour s'éteindre au deuxième décès, Sylvie pourrait mettre cet appartement en location au décès de Jacques pour compléter sa retraite.

#### Pour Nicolas

Nicolas encaissera le prix de l'usufruit viager fixé à 310 000 €, diminué des honoraires de vente de **Révéa** (7,20 % TTC de la valeur de l'usufruit : 22. 320 €), soit 287 680 €. Il supportera également l'imposition sur les plus-values immobilières, pour environ 38 899 €, soit une rentrée nette de 248 781 €, soit 32 années de loyers net perçus immédiatement et sans risque d'impayés.

Nicolas reste nu-propiétaire de l'appartement, dont il retrouvera la pleine propriété au décès de Jacques et de Sylvie (dont l'espérance de vie est de 15,1 années pour Jacques et 24,7 années pour Sylvie, selon le barème Daubry; ou respectivement 13,1 années et 22,0 années selon le barème Insee 2020).

Pendant ce temps, la durée de détention de son appartement continuera de courir.