



Bienvenue

Ma retraite:
quelle est ma liberté
financière ?

Introduction

par M. Michel Currat, Membre du
Groupe bénévole de la Veveyse

Sommaire

- La rente AVS : un pilier essentiel pour votre retraite

Chantal Vasta

- Votre caisse de retraite :
rente ou capital

Charles Tissot

- Dois-je faire un testament
et comment

Me Michel Mooser

- Le viager : une option
à considérer pour la retraite ?

Alexandre Renevey

Sommaire

- **La rente AVS : un pilier essentiel pour votre retraite**

Chantal Vasta

- Votre caisse de retraite :
rente ou capital

Charles Tissot

- Dois-je faire un testament
et comment

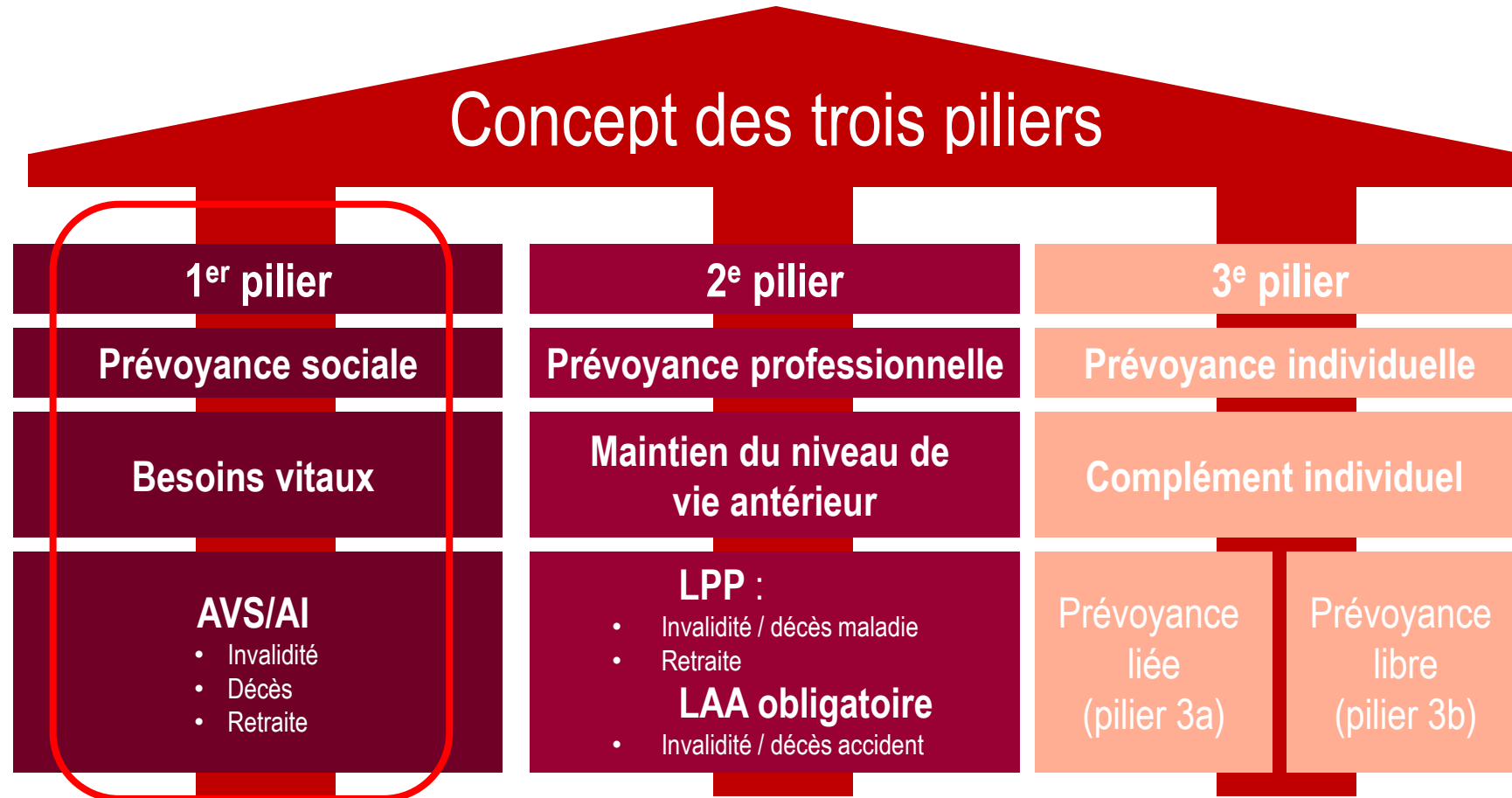
Me Michel Mooser

- Le viager : une option
à considérer pour la retraite ?

Alexandre Renevey

La rente AVS

Un pilier essentiel pour votre retraite



Assuré AVS : toute personne habitant ou travaillant en Suisse.

Bénéficiaire : habitant en Suisse ou à l'étranger (UE / AELE – pays avec convention)

- Rentes de survivants
 - **Rente de veuve / veuf** selon conditions
-> révision en cours, uniformisation des prestations veuve/veuf
 - **Rente d'orphelin** selon conditions
- Rentes de vieillesse
 - **Retraite ordinaire** : 65 ans
versées dès le premier du mois qui suit l'âge ordinaire de la retraite.
 - **Retraite flexible** :
 - a. Retraite anticipée
 - b. Retraite différée
- Rentes d'enfant de retraité
 - **Si rentier AVS et enfant de moins de 18 / 25 ans** (formation)
- Allocations pour impotent



La rente AVS peut être demandée et versée indépendamment de l'exercice d'une activité lucrative, même en retraite anticipée.

Le paiement de cotisations demeure tant que la personne exerce une activité lucrative, indépendamment de l'âge; pour les personnes qui travaillent après avoir atteint l'âge de la retraite, franchise de cotisation (Fr. 1'400.- / mois ou Fr. 16'800.- / an) ou cotisations sur l'entier du salaire pour augmenter les rentes futures.

Le paiement des cotisations est également obligatoire pour les personnes sans activité lucrative jusqu'à l'âge de la retraite (AI, retraite anticipée, etc.).

➤ Retraite anticipée :

- **Anticipation possible jusqu'à 2 ans**
 - ✓ Anticipation possible jusqu'à 3 ans pour les femmes nées entre 1961 et 1969
 - ✓ Anticipation calculée en mois possible

Anticipation =
réduction de la
rente, **à vie**

➤ Report du versement de la rente
(retraite différée)

- **Ajournement possible de minimum 1 an, maximum 5 ans**
 - ✓ Ajournement en mois possible dès que le report dépasse un an

Ajournement =
augmentation de la
rente, **à vie**

➤ Retraite partielle

- **Possibilité de toucher une partie de rente de retraite (anticipée, à l'âge ordinaire ou ajournée)**

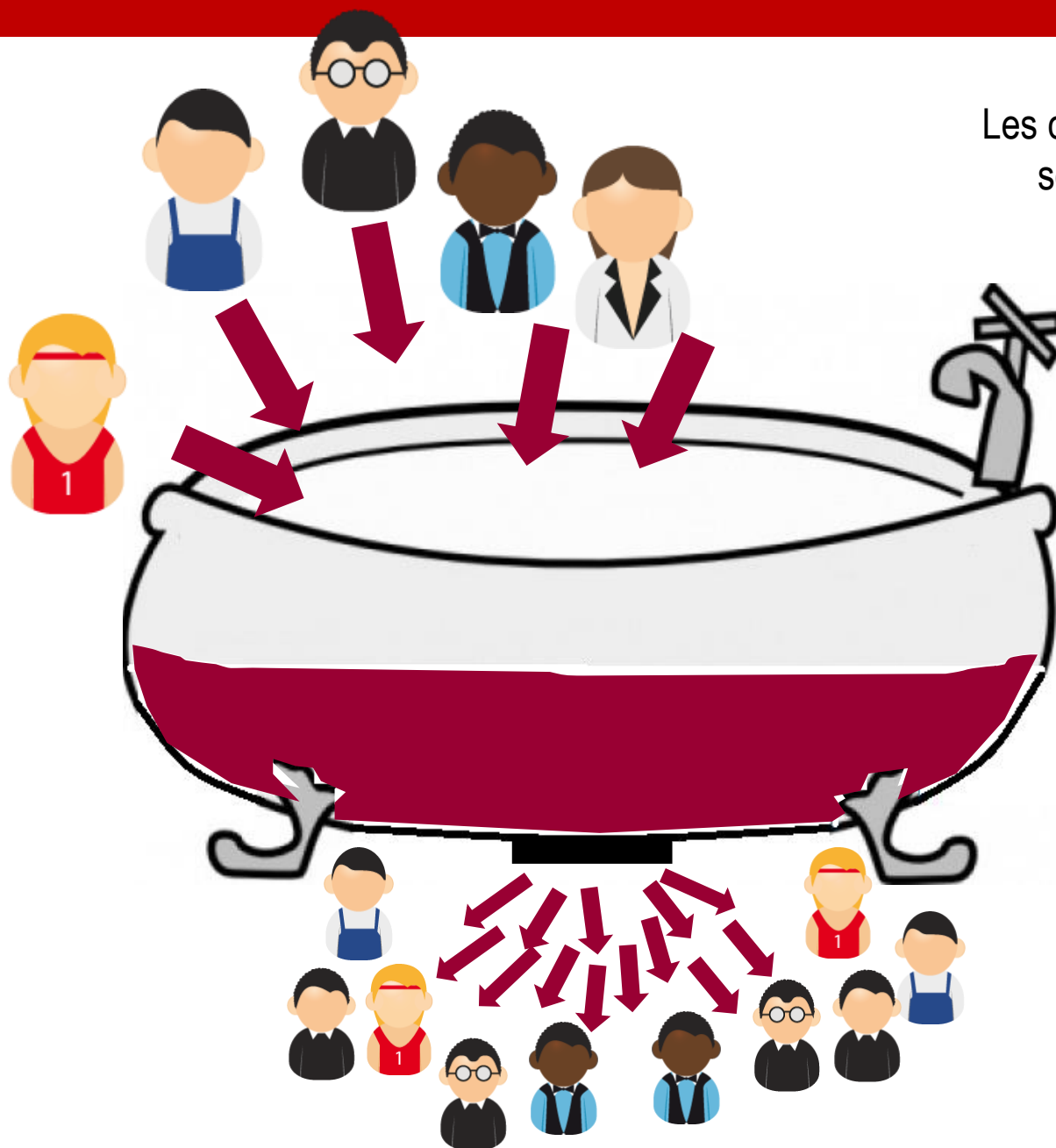


Mesures transitoires pour les femmes nées entre 1961 et 1969 : taux de réduction avantageux en cas de retraite anticipée **OU** supplément de rente (à vie) si rente versée dès l'âge ordinaire : le montant du supplément de rente est calculé en fonction de l'année de naissance et du revenu annuel moyen déterminant.



4.

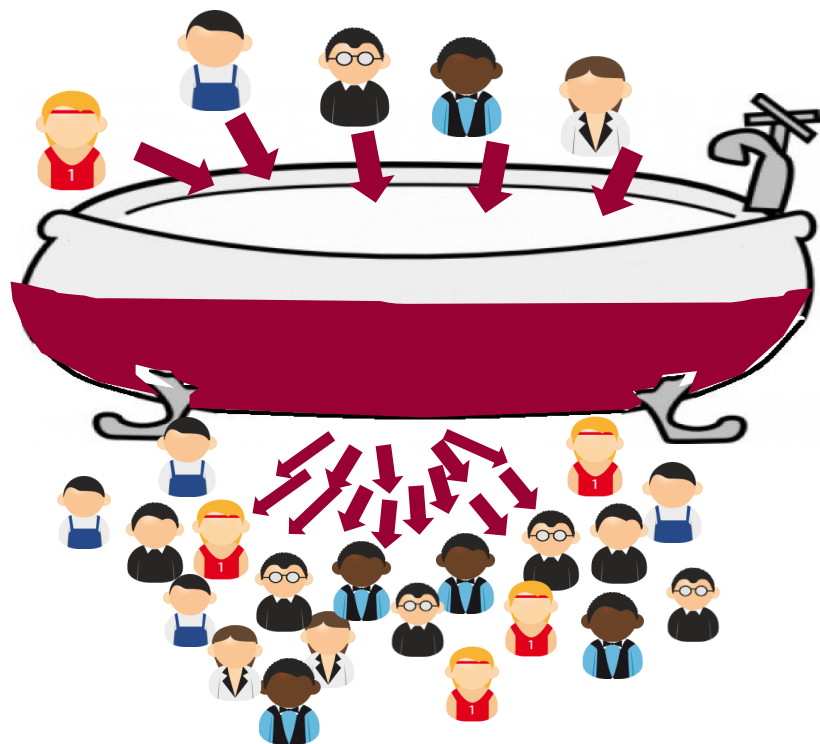
AVS : fonctionnement



Les cotisations encaissées durant l'année
sont directement redistribuées aux
bénéficiaires de rentes.
= **système de répartition.**



Le nombre de cotisants va diminuer par rapport au nombre de rentes à verser, 13^{ème} rente, augmentation de l'espérance de vie = **plus de rentes à verser = augmentation des dépenses**



DEFI :

Maintenir le niveau des rentes pour garantir le minimum vital

Financement :

- Augmentation des cotisations?
- Augmentation du taux de TVA?
- Financement par la Confédération?

➤ Rente complète

Une rente dite «complète» est versée à la personne qui a cotisé durant 44 années.

➔ En cas d'années manquantes, celles-ci peuvent être rattrapées dans les années de jeunesse, si la personne a cotisé avant ses 21 ans.

➤ Rente partielle

La personne qui n'a pas 44 années de cotisations va toucher une rente partielle (= rente complète réduite en fonction du nombre d'année(s) de cotisations manquante(s).)

➤ Détermination du montant de la rente

- Selon années de cotisations
- Selon revenu annuel moyen déterminant :
 1. Cumul des revenus enregistrés tout au long de la carrière professionnelle et sur lesquels les cotisations ont été payées
 2. Partage des revenus des époux
 3. Bonification pour tâche éducative ou d'assistance

➔ Le montant de la rente est déterminé en fonction de «l'échelle 44»

➔ Rente maximale d'un couple marié : 1.5x la rente maximale (Fr. 3'780.-)

Skala Echelle	44	Monatliche Vollrenten Rentes complètes mensuelles					Beträge in Franken Montants en francs	
Bestimmungsgrösse Base de calcul	Alters- und Invali- denrente	Alters- und Invalidenrente für Witwen/Witwer	Hinterlassenenrenten und Leistungen an Angehörige Rentes de survivants et rentes complémentaires aux proches parents					
Massgebendes durchschnittliches Jahreseinkommen Revenu annuel moyen déterminant	Rente de vieillesse et d'invalidité	Rente de vieillesse et d'invalidité pour veuves/veufs	Witwen/Witwer Veuves/Veufs	Zusatzrente Rente complémen- taire	Waisen- und Kinder- rente Rente d'orphelin ou pour enfant	Waisenrente 60 % *) Rente d'orphelin 60 % *)		
	1/1			1/1	1/1	1/1		
15120	1260	1512	1008	378	504		756	
16632	1293	1551	1034	388	517		776	
18144	1326	1591	1060	398	530		795	
19656	1358	1630	1087	407	543		815	
21168	1391	1669	1113	417	556		835	
22680	1424	1709	1139	427	570		854	
24192	1457	1748	1165	437	583		874	
25704	1489	1787	1191	447	596		894	
27216	1522	1826	1218	457	609		913	
28728	1555	1866	1244	466	622		933	
30240	1588	1905	1270	476	635		953	
31752	1620	1944	1296	486	648		972	
33264	1653	1984	1322	496	661		992	
34776	1686	2023	1349	506	674		1011	
36288	1719	2062	1375	516	687		1031	
37800	1751	2102	1401	525	701		1051	
39312	1784	2141	1427	535	714		1070	
40824	1817	2180	1454	545	727		1090	
42336	1850	2220	1480	555	740		1110	
43848	1882	2259	1506	565	753		1129	
45360	1915	2298	1532	575	766		1149	
46872	1935	2322	1548	581	774		1161	
48384	1956	2347	1564	587	782		1173	
49896	1976	2371	1580	593	790		1185	
51408	1996	2395	1597	599	798		1197	
52920	2016	2419	1613	605	806		1210	
54432	2036	2443	1629	611	814		1222	
55944	2056	2468	1645	617	823		1234	
57456	2076	2492	1661	623	831		1246	
58968	2097	2516	1677	629	839		1258	
60480	2117	2520	1693	635	847		1270	
61992	2137	2520	1710	641	855		1282	
63504	2157	2520	1726	647	863		1294	
65016	2177	2520	1742	653	871		1306	
66528	2197	2520	1758	659	879		1318	
68040	2218	2520	1774	665	887		1331	
69552	2238	2520	1790	671	895		1343	
71064	2258	2520	1806	677	903		1355	
72576	2278	2520	1822	683	911		1367	
74088	2298	2520	1839	689	919		1379	
75600	2318	2520	1855	696	927		1391	
77112	2339	2520	1871	702	935		1403	
78624	2359	2520	1887	708	943		1415	
80136	2379	2520	1903	714	952		1427	
81648	2399	2520	1919	720	960		1439	
83160	2419	2520	1935	726	968		1452	
84672	2439	2520	1951	732	976		1464	
86184	2460	2520	1968	738	984		1476	
87696	2480	2520	1984	744	992		1488	
89208	2500	2520	2000	750	1000		1500	
90720	2520	2520	2016	756	1008		1512	
und mehr et plus								

Revenu annuel
moyen déterminant

Rente minimale : Fr. 1'260.-

Rente maximale : Fr. 2'520.-



13^{ème} rente AVS :
Dès 2026, vraisemblablement en
décembre ; le financement reste à
définir.

➤ Avant l'âge de la retraite

- Il est recommandé de faire une demande d'extrait de compte AVS afin de vérifier que toutes les périodes de cotisations figurent + demande d'estimation de la rente AVS qui sera versée
- En cas de divorce : vérifier que le splitting (partage des avoirs) a été effectué, le cas échéant le demander.

Lien pour la demande d'extrait (à faire auprès de la caisse de l'employeur actuel) :

<https://www.ahv-iv.ch/fr/M%C3%A9mentos-Formulaires/Demande-d'extrait-de-compte/Suisse>

Estimation de rente possible sur le lien : <https://www.zas.admin.ch/zas/en/home/services-en-ligne/particuliers/estimation-on-line-d-une-rente---escal.html>

➤ Environ 6 mois avant la retraite

- Demande de rente AVS : formulaire à compléter en ligne ou à imprimer : <https://www.ahv-iv.ch/fr/M%C3%A9mentos-Formulaires/Formulaires/Prestations-de-l'AVS>



La demande de rente comporte 10 pages; informations précises à donner sur les mariages, divorces, coordonnées du/des ex-conjoints, enfants, périodes de travail à l'étranger, etc.

➤ Caisse de compensation

Tous renseignements relatifs à la rente AVS, prestations complémentaires

➤ Départ à la retraite

De nombreuses solutions existent pour le versement des prestations sociales lors du départ à la retraite (AVS et LPP). Une planification personnalisée en fonction de la situation de chacun peut être établie : retraite anticipée, retraite partielle, report du départ à la retraite et/ou du versement des prestations, etc.

➤ ProSenectute

<https://fr.prosenectute.ch/fr.html>

Tous renseignements pour compléter la demande de rentes, demande de prestations complémentaires, établissement d'un budget, conseils, etc.

Sommaire

- La rente AVS : un pilier essentiel pour votre retraite

Chantal Vasta

- **Votre caisse de retraite :
rente ou capital**

Charles Tissot

- Dois-je faire un testament et comment

Me Michel Mooser

- Le viager : une option à considérer pour la retraite ?

Alexandre Renevey

Partie 1 : Rente ou capital

3 possibilités

1. Rente mensuelle
2. Versement du capital (selon LPP2, montant est d'au moins 25%);
délai d'annonce à la caisse pour le retrait jusqu'à 3 ans; voir dans le règlement de la caisse de pension les conditions applicables
3. Mixte, partie rente, partie capital, respectivement un des partenaires choisit la rente et l'autre le capital

Votre situation personnelle

Enfants

Etat civil
Marié ou
célibataire

Etat de
santé

Revenus
Patrimoine

Montant de
la LPP

Âges

Votre situation personnelle



Connaissances
en placements

Selon budget,
quels besoins

Héritage
Donation

Vos objectifs

Sécurité

Propre
gestion

Baisse
boursière

Capital
pour les
héritiers

Investissements
prévus

Fiscalité

Version rente

☐ Avantages

- ☐ Revenu connu et fixe
- ☐ Rente à vie
- ☐ Rente conjoint → décès
- ☐ Rente conjoint 60%
Rente d'enfant 20%

☐ Inconvénients

- ☐ Rente imposable à 100%
- ☐ Aucun capital disponible
- ☐ Aucun capital pour les héritiers

Retrait du capital

☐ Avantages

- ☐ Seuls les rendements sont imposés au niveau revenus et le capital au niveau de la fortune
- ☐ Capital est disponible
- ☐ Capital résiduel pour les héritiers
- ☐ Le retrait du capital imposé 1X
- ☐ Flexibilité financière

☐ Inconvénients

- ☐ Revenus dépendent de la stratégie de placement et de l'évolution boursière et des tx
- ☐ Durée de vie inconnue, risque de ne plus avoir de revenus
- ☐ Gestion stricte, implication et surveillance par les retraités
- ☐ Placements sous sa propre responsabilité

Exemple 1

Couple marié vivant à Châtel-st-Denis

Confession catholique

Rente AVS à 70%

Capital LPP : CHF 250'000.--

Epargne : CHF 20'000.— sans rendement

Taux de conversion LPP : 6.8 %

Rendement net du capital retiré : 2 % sans impôt anticipé

Consommation du capital sur 18 ans

Capital LPP CHF 250'000 AVS 70%

Option Rente

Rente LPP/an : CHF 17'000
Rente AVS : CHF 31'752

Total : CHF 48'752
Impôt annuel : CHF 2'309
Revenu net : CHF 46'463

Option Retrait du capital tx 2%

Impôt sur retrait : CHF 16'949
Solde capital : CHF 233'051
Retrait sur 18 ans : CHF 15'370
Rente AVS : CHF 31'752
Total : CHF 47'122
Impôt annuel : de CHF 220 à 995
**Revenu net : de CHF 46'127
à CHF 46'902**

Exemple 2

Couple marié vivant à Châtel-st-Denis

Confession catholique

Rente AVS maximale

Capital LPP : CHF 500'000.--

Epargne : CHF 20'000.— sans rendement

Taux de conversion LPP : 6.8 %

Rendement net du capital retiré : 1 % sans impôt anticipé

Consommation du capital sur 18 ans

Capital LPP CHF 500'000 AVS 100%

Option Rente

Rente LPP/an : CHF 34'000

Rente AVS : CHF 45'360

Total : CHF 79'360

Impôt annuel : CHF 9'221

Revenu net : CHF 70'139

Option Retrait du capital tx 1%

Impôt sur retrait : CHF 47'149

Solde capital : CHF 452'851

Retrait sur 18 ans : CHF 27'440

Rente AVS : CHF 45'360

Total : CHF 72'800

Impôt annuel : de CHF 1'659 à 4'239

**Revenu net : de CHF 68'561 à
CHF 71'141**

Partie 2 : Budget

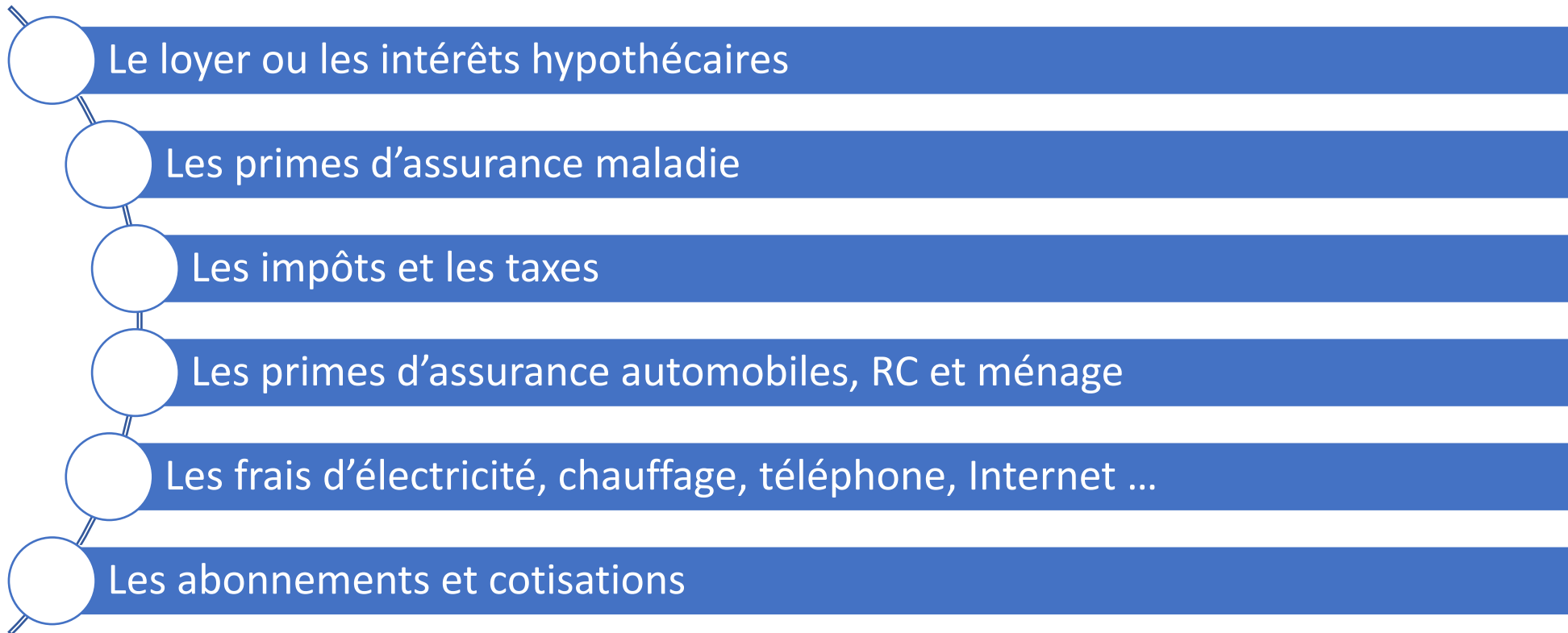
Élément essentiel de la
planification

- Tableau sur base mensuelle (excel, feuille)
- Fiche budget (recherche dans Internet : mon budget pour ma retraite)

Dépenses actuelles **et** futures à la retraite

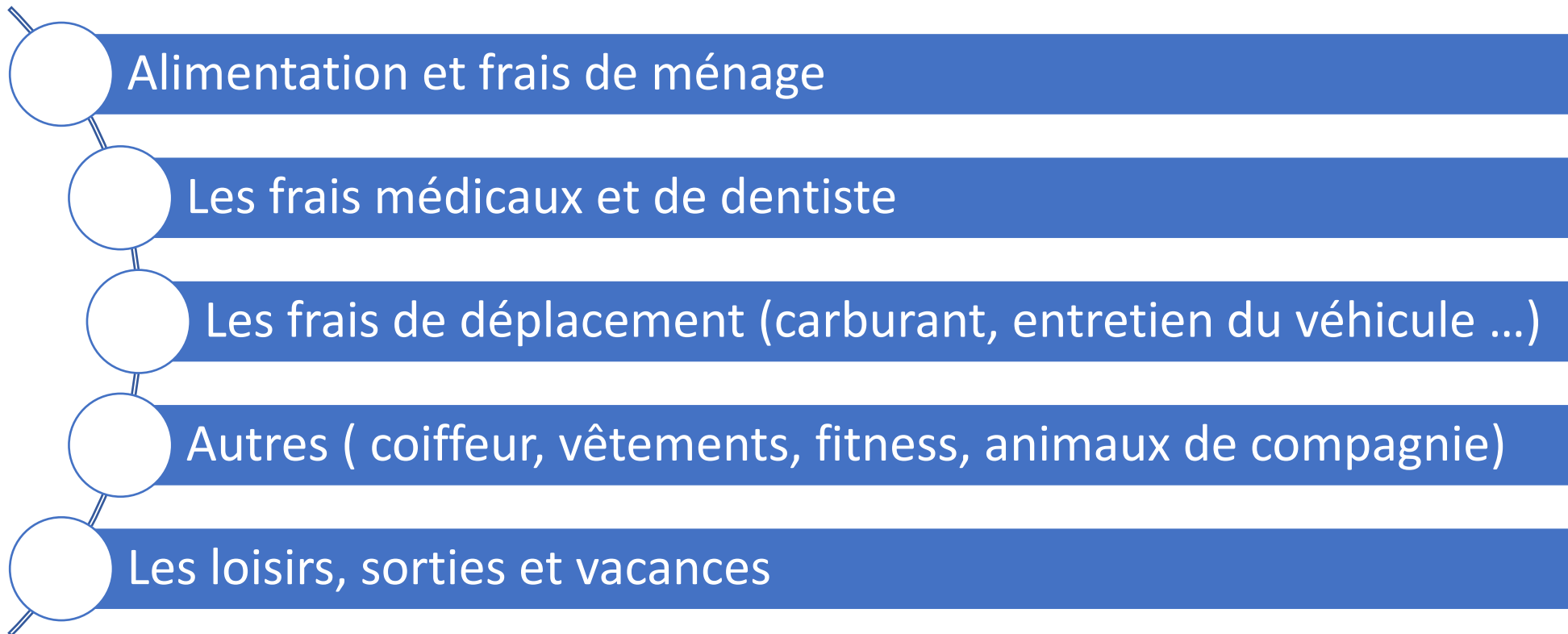
Budget : les frais fixes

Principalement

- 
- Le loyer ou les intérêts hypothécaires
 - Les primes d'assurance maladie
 - Les impôts et les taxes
 - Les primes d'assurance automobiles, RC et ménage
 - Les frais d'électricité, chauffage, téléphone, Internet ...
 - Les abonnements et cotisations

Budget : les frais variables

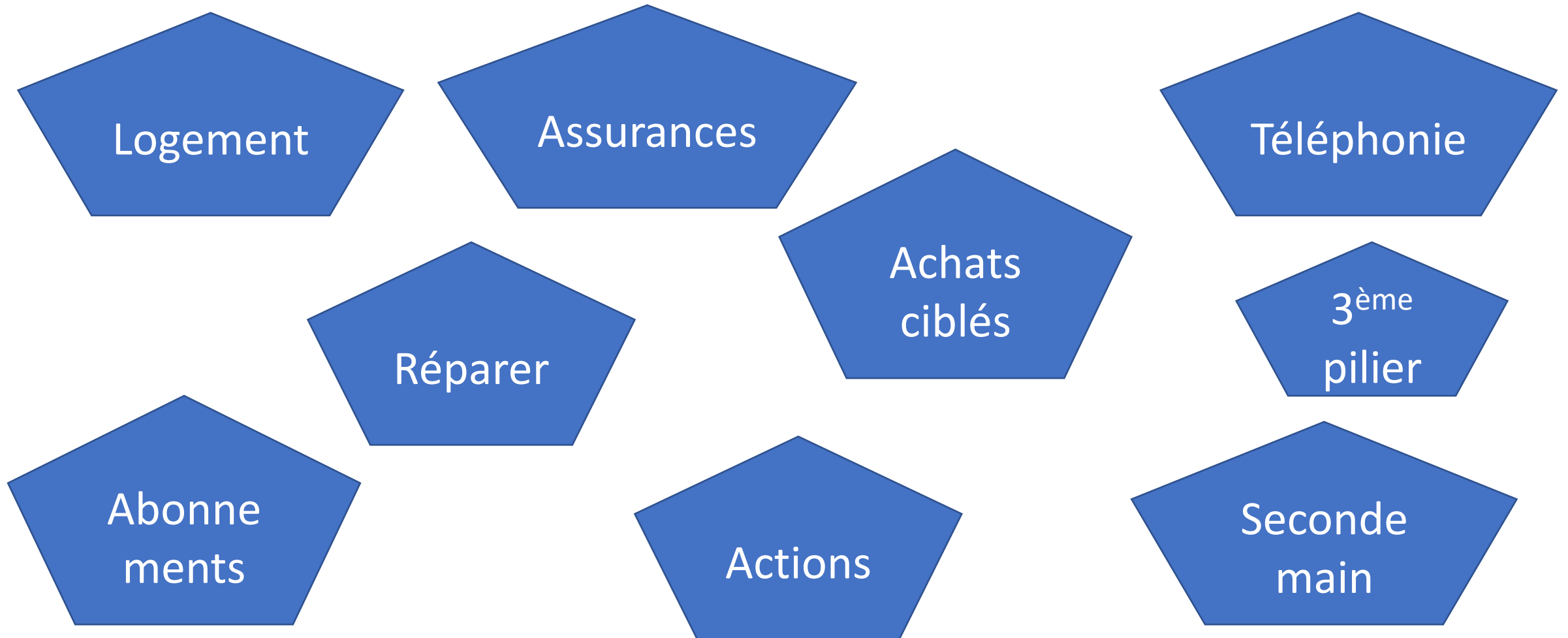
Principalement



Budget : comment économiser ?

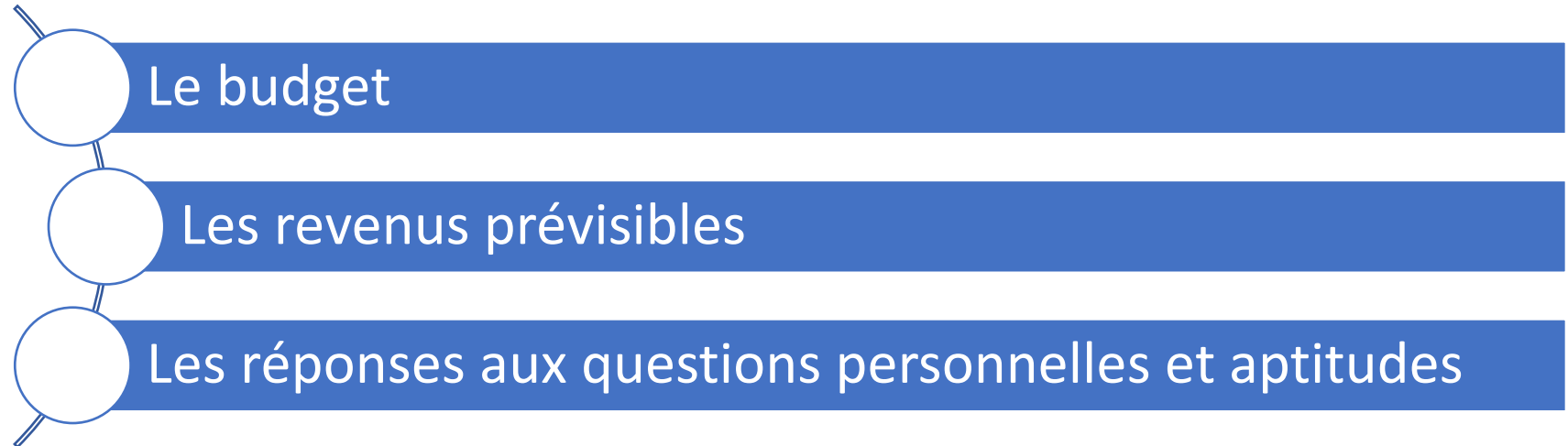
- Changement de logement et de lieu de résidence, prendre une place de parc extérieure plutôt qu'un garage
- Résilier les assurances superflues (s'assurer pour le risque accident!)
- Faire jouer la concurrence pour les abonnements de téléphonie/Internet...
- Idem pour les assurances maladie
- Profiter des actions pour les produits non périssables
- Achats en fin de journée (profiter des produits to good to go)
- Réparer plutôt que jeter
- Achats de seconde main
- Vendre ce qui n'est plus utile (2^{ème} voiture ...)
- Echelonner les retraits de capitaux de 3^{ème} pilier

Budget : comment économiser



Conclusion

Les clefs de voûte



Choix de la bonne variante

Sommaire

- La rente AVS : un pilier essentiel pour votre retraite

Chantal Vasta

- Votre caisse de retraite :
rente ou capital

Charles Tissot

- **Dois-je faire un testament
et comment**

Prof. Michel Mooser

- Le viager : une option
à considérer pour la retraite ?

Alexandre Renevey

Groupement des retraités de la Veveyse

**Soirée d'information du
23 octobre 2025**

**Dois-je faire un
testament et
comment ?**

Michel Mooser



Plan

Introduction

- I. Dois-je faire un testament (l'opportunité/la nécessité de tester) ?**
- II. Comment faire ?**
 - 1. Les conditions de capacité**
 - 2. Le contenu matériel (les modes de disposer) et ses limites**
 - 3. Les exigences formelles**
 - 4. Excursus : les conséquences fiscales**

Introduction

Le testament est une disposition pour cause de mort (que l'on oppose à un acte entre vifs) unilatérale, qui se distingue du pacte successoral (contrat pour cause de mort).

Il permet en particulier de s'écarter de la réglementation légale (applicable par défaut).

I. Dois-je faire un testament (l'opportunité/la nécessité de tester) ?

1. La démarche

- a. Examiner la volonté intime du disposant
- b. Comparer avec la réglementation légale

En cas d'adéquation

Laisser la loi s'appliquer

A défaut d'adéquation

Prendre des mesures
(notamment des DPCM)

I. Dois-je faire un testament (l'opportunité/la nécessité de tester) ?

2. Quelques principes de base de la réglementation légale

a. La succession universelle (CC 560, 602 II et 603)

b. Le système des parentèles (CC 457ss)

c. Les risques liés au balancement de fortune d'une famille à l'autre

II. Comment faire ?

1. Les conditions de capacité

CC 467 : Toute personne capable de discernement et âgée de 18 ans révolus a la faculté de disposer de ses biens par testament, dans les limites et selon les formes établies par la loi.

II. Comment faire ?

2. Le contenu matériel (les modes de disposer) et ses limites

a. Les modes (principaux) de disposer (CC 481ss)

1° L'institution d'héritier (CC 483)

2° Le legs (CC 484)

3° Les conditions et les charges (CC 482)

4° La substitution vulgaire (CC 487)

5° La règle de partage (CC 608)

6° La désignation d'un exécuteur testamentaire (CC 517)

II. Comment faire ?

- b. Les limites apportées au contenu possible des DPCM
Principalement les réserves successorales (CC 470ss)
 - 1° Les héritiers réservataires
 - 2° La quotité : une demie de la part légale
 - 3° La masse de calcul des réserves
 - 4° La réduction

II. Comment faire ?

5° Le traitement des réserves

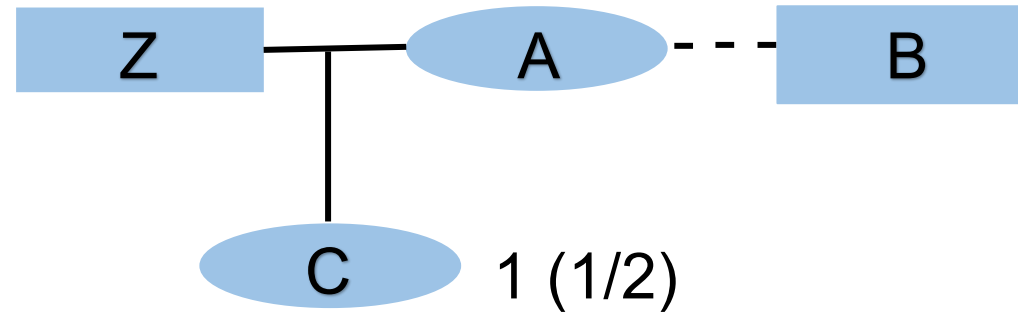
- La réduction à la réserve
- Le fait de passer outre
- Le legs d'un montant équivalant à la réserve

II. Comment faire ?

6° Exemple

A est divorcé de Z et vit avec sa compagne B depuis plusieurs années. Il a un fils C avec lequel il ne s'entend pas. Un (re)mariage n'entre pas en ligne de compte. Il laisse des capitaux pour 400. Il a déjà donné entre vifs l'année passée à B 200, dans l'idée que son fils n'en profitera pas. Il fait un testament dans lequel il institue B en qualité de seule héritière.

II. Comment faire ?



MCR	BE	400
	Rapports	0
	Réunions	<u>200</u>
		600

Part réservataire de C (1/2) 300

C, qui est écarté de la succession, peut agir en réduction contre B pour obtenir 300

II. Comment faire ?

3. Les exigences formelles

a. Les trois formes de testament

Public
CC 499ss

Olographe
CC 505

Oral
CC 506ss

Attention : Nullité du testament conjonctif

II. Comment faire ?

b. La forme du testament olographe

CC 505 I : Le testament olographe est écrit en entier, daté et signé de la main du testateur ; la date consiste dans la mention de l'année, du mois et du jour où l'acte a été dressé.

c. La sanction de la violation des règles de forme

En principe, annulabilité successorale (CC 520) : les dispositions entachées d'un vice de forme sont annulées.

Parfois, nullité absolue.

II. Comment faire ?

- 4. Excursus : les conséquences fiscales
 - a. Le droit applicable
 - b. L'imposition en fonction du lien de parenté

Sommaire

- La rente AVS : un pilier essentiel pour votre retraite

Chantal Vasta

- Votre caisse de retraite :
rente ou capital

Charles Tissot

- Dois-je faire un testament
et comment

Me Michel Mooser

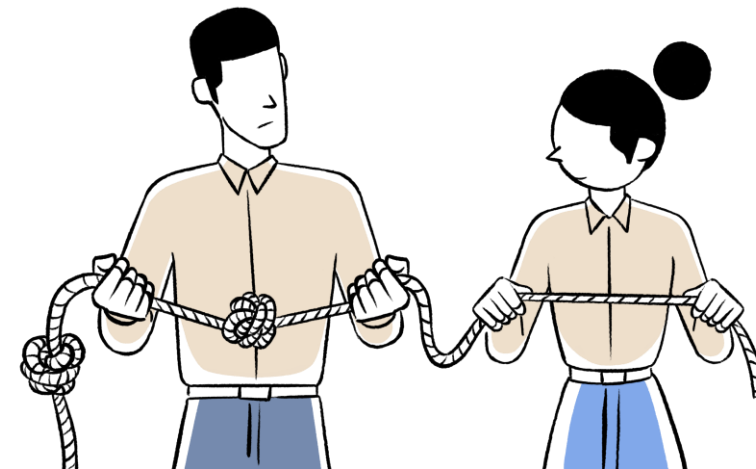
- **Le viager : une option
à considérer pour la retraite ?**

Alexandre Renevey

La vente en viager

Une option à considérer à la retraite ?
Sécuriser un revenu tout en restant chez soi

Octobre 2025



Problématiques possibles à la retraite

...en particulier si l'on est propriétaire

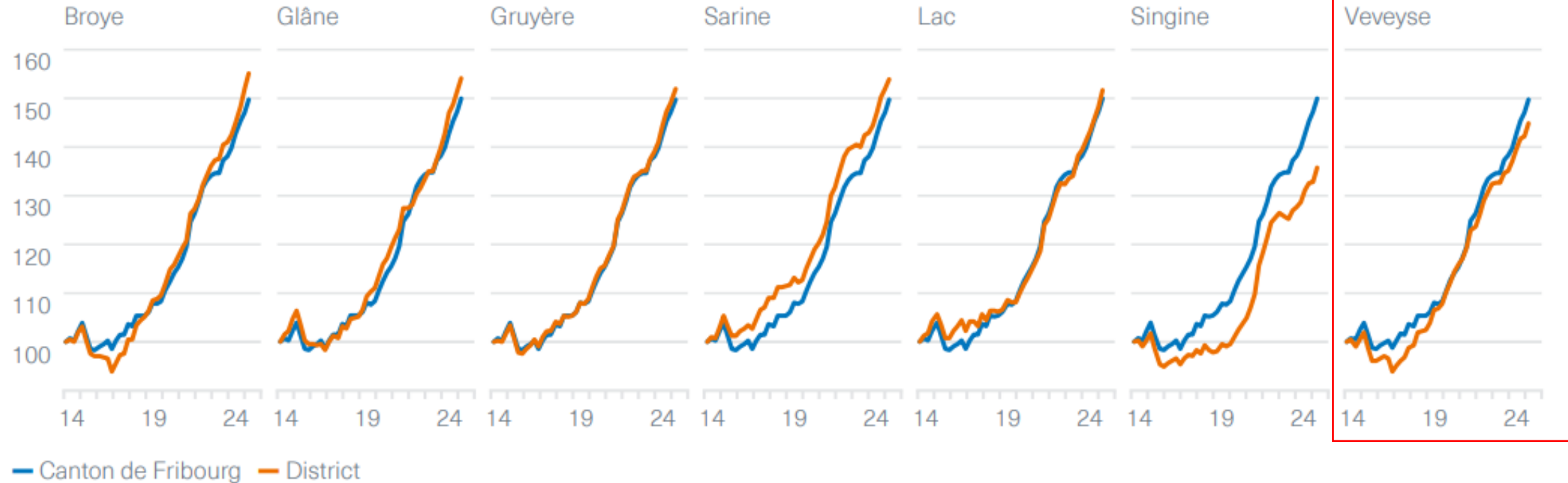
- Taux de conversion moins attractif du capital de prévoyance (caisse de pension)
- Améliorer sa rente à la retraite – maintenir son niveau de vie
- Consommer son capital, en particulier si on n'a pas d'héritiers
- Mettre à l'abri un conjoint
- Régler la succession de son vivant
- Aider la génération suivante
- Faire face à des difficultés financières et à l'augmentation du coût de la vie
- Banque peut demander d'amortir partiellement l'hypothèque à la retraite
- ...

...et si on a la chance d'être propriétaire, un timing qui n'est peut-être pas mauvais !

Marché immobilier de la Veveyse

Une villa qui valait CHF 1mio en 2014, vaut CHF 1.421mio au T1.2025 (+3.6% p.a., +142% cumulé)

Villas : indices des prix de transaction



Source : Perspectives de l'économie fribourgeoise 2025 brochure éditée par la Banque Cantonale de Fribourg

Vente en viager - exemple chiffré

S'il était vendu sur le marché, l'objet immobilier vaudrait davantage que CHF 900'000, mais le vendeur ne pourrait plus occuper ce logement, ni en obtenir une rente...

Désavantage pour le vendeur:

Le bien est vendu avec une réduction de prix qui compense, en principe, l'absence de date butoir pour disposer de ce bien

Hypothèse de départ	
Valeur du bien	CHF 900'000
Type de viager	Occupé (le vendeur a un droit d'habitation)
Age du vendeur (crédirentier)	75 ans
Espérance de vie statistique	12 ans

Bouquet et rente	
Bouquet (versement unique, p.ex. 22% de la valeur du bien)	CHF 200'000
Valeur à couvrir par la rente: 900k - 200k	CHF 700'000
Durée statistique: 12 ans	144 mois
Rente mensuelle: CHF 700k / 144	CHF 4'850
Total théorique versé en 12 ans (4'850 x 144)	CHF 700'000

Pour l'acheteur		
Hypothèse de vie du vendeur		
8 ans	$200'000 + (4'850 \times 96) =$	CHF 666'000
12 ans (scénario moyen)	$200'000 + (4'850 \times 144) =$	CHF 900'000
15 ans	$200'000 + (4'850 \times 180) =$	CHF 1'070'000

Vente à rente viagère

Permettre aux propriétaires immobiliers de vendre leur maison tout en restant y habiter

C'est quoi?

- Le viager est un type de **contrat de vente immobilière**, qui permet aux propriétaires immobiliers de **vendre leur maison tout en restant y habiter**
- Vente immobilière qui peut être assortie d'un **revenu garanti à vie**

Pourquoi une rente viagère?

- Pour accéder immédiatement au capital de sa maison, tout en continuant d'y habiter
- Parce que le propriétaire a des besoins financiers (mettre à l'abri un conjoint, régler la succession de son vivant, aider la génération suivante à devenir propriétaire ou lancer une entreprise, assurer son train de vie, faire face à des difficultés financières, parce que la banque demande de baisser le montant de l'hypothèque à la retraite,...)

Comment ça marche?

- La vente immobilière en viager consiste à **vendre un immeuble avec un paiement différé**, après le transfert du bien au nom de l'acquéreur.
- Celui qui achète verse au vendeur **un montant** (le bouquet) à la signature du contrat et le solde au moyen d'une **rente viagère**
- Le vendeur continue de jouir de l'immeuble sous la forme d'un **droit d'habitation**
- Ce contrat est ainsi une construction juridique qui combine un contrat de vente à paiement différé et un droit d'habitation, ce qui n'est pas précisément réglementé par le Code Civil.
- Ainsi, si vous vendez votre bien immobilier en viager, vous devenez titulaire de ce droit et vous pourrez **résider dans votre actuel logement jusqu'à votre décès**, mais, contrairement à un droit d'usufruit classique, vous ne pourrez pas louer le bien à un tiers ni céder votre droit d'habitation
- Rôle déterminant du **notaire**: S'agissant d'une vente, le viager est nécessairement conclu en la forme authentique devant un notaire. Il est entre autres garant de l'équilibre contractuel. Il fixe rigoureusement les conditions du viager, par exemple l'étendue du droit d'habitation, le droit de retour au domicile en cas de séjour temporaire en établissement médicosocial, la surface habitable, la répartition des charges de la PPE, etc.

Fiscalité

Éléments à considérer par le vendeur

Au moment de la vente

- **Imposition sur le gain immobilier** (différence entre le montant total de la vente et le prix auquel le bien immobilier avait été acheté) – le taux dépend de la durée de détention de l'immeuble

Pendant la durée du viager

- **Impôt sur le revenu** : La rente viagère, ainsi que la valeur estimée du droit d'habitation, sont des revenus soumis à l'impôt fédéral et cantonal, soit un pourcentage déterminé chaque année par l'AFC. À titre d'exemple en 2025 = 40%
 - le droit d'usage du vendeur a pour conséquence que ce dernier est imposé sur la valeur locative du bien immobilier.
 - En contrepartie, il peut faire valoir les déductions liées à l'entretien de l'immeuble.
- **Impôt sur la fortune** :
 - La valeur fiscale de l'immeuble fait partie de la fortune imposable du vendeur.
 - si le vendeur reçoit un bouquet (une somme versée au moment de la vente), il peut devoir payer un impôt sur la fortune, calculé à partir de la valeur du bouquet.

S'entourer d'un spécialiste fiscal

Conclusion

Avantages et obstacles pour le vendeur

Avantages

- Rester dans «sa» maison
- Obtenir **le bouquet** en un seul paiement à la signature de l'acte et en disposer librement pour:
 - Rembourser des dettes
 - Bénéficier d'un financement complémentaire, si vous veniez à séjourner en EMS
- **La rente viagère** offre au vendeur la sécurité d'un revenu régulier tout au long de sa vie
- Solution humaine et adaptée à de nombreuses situations, ou se rejoignent prévoyance/solidarité et transmission
- Simplifie la succession

Obstacles

- Difficulté liée à la détermination de la valeur vénale du bien, du montant du bouquet, mais aussi pour calculer le montant de la rente
- Recourir à un spécialiste fiscal en raison de l'impact de cet engagement sur l'imposition: la date de signature de l'acte (et non celle du décès) est prise en compte par l'administration fiscale pour déclencher le processus d'assujettissement.
- Le gain réalisé est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers.
- Difficulté d'ordre moral: soucieux de ses finances, l'acquéreur espère le décès de son cocontractant pour se dégager de ses obligations contractuelles et disposer du bien.
- Important de se faire accompagner par des partenaires de qualité (notaire/banque/fiscaliste)



Conclusion

par M. Laurent Pralong membre
du Lions Club La Veveyse