



## OBJECTIF(S)

- Appréhender les aspects fiscaux du viager : Déclarations - Impositions - Plus-values - IFS..., comment gérer la Revente d'un bien acquis en viager, approfondir la rédaction des clauses spécifiques (études de cas)

## NIVEAU & PUBLIC

### SPÉCIALISATION

Managers, Négociateurs ou toutes personnes désirant envisager la vente en viager.

**Prérequis** : avoir un première expérience dans ce domaine

## MODALITÉS DE PARTICIPATION

**Durée** : 1 jour (soit 7 heures)

**Moyens pédagogiques** : Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

**Matériel nécessaire** : vidéo projecteur, paper-board

**Effectif maximum** : 20

## INTERVENANT(S)

**Formateur** : Professionnel spécialisé en viager

*Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM*

## TARIFS

**Adhérent FNAIM** : 220 € HT

**Non Adhérent FNAIM** : 320 € HT

## PROGRAMME

### I - RAPPEL DES BASES JURIDIQUES DE LA VENTE EN VIAGER

- Particularités du vendeur : capacités, besoins, motivations
- Les divers « viagers »
- Le caractère aléatoire nécessaire

### II - RAPPEL DES ÉLÉMENTS DE CALCUL DU VIAGER

- Valeur vénale du bien - Valeur d'occupation
- Age – Espérance de vie – Sexe
- Le bouquet - Le taux de la rente
- Les diverses méthodes d'évaluation
- La responsabilité du professionnel sur le calcul de la rente

### III - PRÉCAUTIONS ET VIAGER

- Les documents annexes à conserver
- Les assurances
- Les règles de jouissance du bien occupé
- Travaux et obligations des parties
- La libération des lieux anticipés : conséquences et précautions

### IV - SELON LES BESOINS DU GROUPE

- Points divers nécessitant d'être revus

### V - APERÇU DES DIVERS ASPECTS FISCAUX DU VIAGER

- Droits de mutation
- ISF
- Déclaration de la rente - Imposition de la rente
- Rente et contributions sociales
- Plus-values

### VI - ETUDES DE CAS : EXERCICES PERMETTANT D'ABORDER :

- La mise en application des diverses méthodes d'évaluation
- Revalorisation de la rente
- Les cas de défaillance du débirentier : rente, défaut de revalorisation, travaux...
- Aborder la rédaction des clauses spécifiques
- Rachat de la rente
- Revente d'un bien acquis en viager : possibilités et conséquences
- Les conséquences du décès du créirentier ou du débirentier : comment anticiper

**Les exemples seront définis à partir de situations proposées et traitées en groupe**



Programme accessible  
aux personnes  
en situation de handicap