

Logiciel www.christian-jaumain.be
Vente en viager (Vente avec rente viagère)
Bases techniques recommandées - Année 2025

Cette mise à jour est marquée par quelques nouveautés méthodologiques :

1° en ce qui concerne la table de mortalité. Il est évident qu'*en moyenne*, l'espérance de vie des rentiers viagers est supérieure à l'espérance de vie de la population générale. Même si sa motivation est financière, un vendeur ne souscrit pas un contrat de vente en viager lorsque sa santé est altérée. Nous appliquerons donc désormais au vendeur une réduction d'âge de 2 ans. Cette réduction est inférieure à celle qu'appliquent les entreprises d'assurance vie dans leurs contrats d'assurance de rente viagère, qui peut atteindre 6 ans à l'âge de 60 ans pour diminuer ensuite progressivement à 2 ans aux âges les plus élevés (80 ans ou davantage).

2° en ce qui concerne le taux d'intérêt. Le taux d'intérêt d'évaluation d'une rente (comme celui d'un usufruit), se détermine en fonction de la solvabilité du débirentier (ou du nu-propiétaire chargé de veiller au maintien de la valeur du bien). Cette solvabilité étant inférieure à celle de l'Etat, le taux d'intérêt sera supérieur au taux sans risque (OLO). Compte tenu des avantages¹ accordés au vendeur-prêteur, ce supplément est limité à 1% par rapport au taux OLO correspondant.

Taux d'intérêt recommandé (évaluation de l'usufruit et de la rente viagère)

Durée Moyenne	Taux d'intérêt recommandé	Durée moyenne	Taux d'intérêt recommandé	Durée moyenne	Taux d'intérêt recommandé
1 an	2,80%	11 ans	3,00%	21 ans	3,40%
2 ans	2,60%	12 ans	3,10%	22 ans	3,40%
3 ans	2,60%	13 ans	3,10%	23 ans	3,40%
4 ans	2,60%	14 ans	3,20%	24 ans	3,40%
5 ans	2,70%	15 ans	3,20%	25 ans	3,40%
6 ans	2,80%	16 ans	3,20%	26 ans	3,40%
7 ans	2,80%	17 ans	3,30%	27 ans	3,40%
8 ans	2,90%	18 ans	3,30%	28 ans	3,40%
9 ans	2,90%	19 ans	3,30%	29 ans	3,40%
10 ans	3,00%	20 ans	3,30%	≥ 30 ans	3,40%

La valeur de l'usufruit est calculée sur la base du revenu net du bien. S'il s'agit d'un immeuble d'habitation, le revenu net est le revenu brut diminué des frais qui incombent au propriétaire : précompte immobilier, frais d'assurances, forfait pour les grosses réparations, pour le risque de chômage locatif, pour la remise en état et en location du bien. On considère généralement que ces frais sont de l'ordre de 2 à 4 mois de loyer.

¹ En cas de non-paiement de la rente viagère, le vendeur redevient, moyennant clause résolutoire expresse, plein propriétaire du bien. En outre, moyennant stipulation, resteront acquis au vendeur, pour prix de l'aléa couru et dommages et intérêts :

- les améliorations effectuées par l'acheteur sur le bien ;
- les arrérages de rente déjà versés ;
- ainsi que le bouquet éventuel.

En outre, le taux d'intérêt hypothécaire bancaire dépend de la quotité empruntée par rapport à la valeur du bien. Si cette quotité est inférieure à 90%, le taux d'intérêt bancaire peut être réduit d'environ 10%, passant par exemple de 4% à 3,60%. Par analogie, le taux d'évaluation de la rente viagère devrait être réduit dans la même proportion de 10% lorsque le bouquet est supérieur à 10%, ce qui est généralement le cas.

Au surplus, la rente viagère perçue par le vendeur n'est pas imposable¹, contrairement aux rentes viagères « ordinaires » et aux revenus mobiliers en général, sauf si le débiteur est une personne morale ou une entreprise (art. 17 et 20 du Code des impôts sur les revenus).

Par ailleurs, dans une vente en viager, l'acheteur-emprunteur n'a pas de la possibilité de renégocier son emprunt en cas de baisse des taux d'intérêt. Il s'agit d'un désavantage pour l'acheteur.

3° en ce qui concerne le taux d'inflation (nouveau apportée lors de la mise à jour 2024). L'inflation fait l'objet de prévisions à 1 an émises par le Bureau fédéral du Plan². Nous adoptons ce taux pour l'année en cours (2,40%) pour rejoindre ensuite le taux-cible de la Banque Centrale Européenne (2%).

Ces taux devront faire l'objet d'un supplément. En effet, la Belgique aura connu, au cours des deux années 2022 et 2023, l'équivalent d'un pic d'inflation sur 1 an de près de 14%. Les capitaux constitutifs des rentes capitalisées avant 2022 ne récupéreront jamais ce pic de 14%. Pour éviter la répétition d'une telle perte, les taux d'inflation annuels successifs de 2% à partir de l'an prochain seront majorés d'un complément de 0,25%. Ce complément permettra de supporter un pic d'inflation survenant tous les $(14 - 2) / 0,25 = 48$ ans.

Taux d'inflation recommandé

Durée moyenne	Taux d'inflation recommandé
1 an	2,40%
2 ans	2,35%
3 ans	2,32%
4 ans	2,31%
5 ans	2,30%
6 ans	2,29%
7 ans	2,29%
8 ans	2,28%
9 ans	2,28%
10 ans	2,28%

Durée moyenne	Taux d'inflation recommandé
11 ans	2,28%
12 ans	2,27%
13 ans	2,27%
14 ans	2,27%
15 ans	2,27%
16 ans	2,27%
17 ans	2,27%
18 ans	2,27%
19 ans	2,26%
20 ans	2,26%

Durée moyenne	Taux d'inflation recommandé
21 ans	2,26%
22 ans	2,26%
23 ans	2,26%
24 ans	2,26%
25 ans	2,26%
26 ans	2,26%
27 ans	2,26%
28 ans	2,26%
29 ans	2,26%
≥ 30 ans	2,26%

Un taux d'intérêt arbitraire est utilisé provisoirement comme taux d'intérêt par défaut dans le logiciel et doit être remplacé (ou confirmé) par l'utilisateur. Il en va de même pour le taux d'inflation.

Le logiciel effectue les calculs selon le taux d'intérêt et le taux d'inflation recommandés ainsi que selon les taux d'intérêt et d'inflation adoptés par l'utilisateur.

L'utilisateur demeure en effet libre du choix du taux d'intérêt et du taux d'inflation.

² https://www.plan.be/databases/17-fr-indice_des_prix_a_la_consommation_previsions_d_inflation
Ces prévisions d'inflation sont actualisées le premier mardi de chaque mois (sauf en août).