Image not found or type unknown

valorisation d'un viager dans la succession d'un débirentier

Par **lebouchon**, le **31/08/2023** à **09:27**

Bonjour,

Mes parents ont achetté, 50/50, il y a quelques années un bien en viager. Mes parents sont sous le régime de la communauté avec donation aux dernier vivant.

Mon père est très malade et je souhaiterais connaitre comment le bien sera valorisé dans le calcul de son actif de succession : valeur vénale du bien ? valeur d'acquisition théorique (valeur vénale moins la décote viagère) ? valeur du montant réellement versé (bouquet + somme des rentes déjà versées)

Par avance merci de m'éclairer

Par **youris**, le **31/08/2023** à **11:26**

bonjour,

Si le débirentier (acquéreur) décède avant le crédirentier (vendeur), ***le viager entrera dans son patrimoine de succession transmis à ses héritiers pour sa valeur nette.*** *La valeur nette étant égale au prix du bien immobilier après déduction du capital-rente restant dû (la somme des rentes à l'espérance de vie).*

Comme pour une dette classique, les héritiers reçoivent l'actif immobilier et poursuivre le versement de la rente jusqu'au décès du crédirentier

source (commerciale) : que se-passe-t-il-si-debirentier-decede-avant-credirentier

salutations

Par **lebouchon**, le **31/08/2023** à **15:50**

Bonjour

Merci pour cette réponse.

Il reste la question du "prix du bien immobilier" évoqué. Est-il sa valeur Vénale théorique figurant à l'acte ou le prix réellement payé (bouquet + rente) qui tient compte de la reserve de DUH viagère des vendeurs.

Dans les grandes lignes la valeur venale du bien était de 280.000, l'achat s'est fait à 140.000 composé de 100.000 de bouquet et de 40.000 en calcul viager soit 3.200 / An.

Je pense (et espère) pour un actif net de valeur réellement payé à l'acte : 140.000 - les 33.000 qui reste en rente théorique. Qu'en pensez-vous ?

A vous lire

Merci

Par **Marck.ESP**, le **31/08/2023** à **18:03**

Bonjour et bienvenue

En règle générale, la valeur d'un bien immobilier dans une succession est déterminée à la date du décès du débirentier. Cela signifie que la valeur du bien au moment du décès est prise en compte pour le calcul des droits de mutation par décès.

Cependant, comme en cas de démembrement du droit de propriété, votre notaire calculera l'actif NET, tenant compte de l'usage du bien (décote viagère) par le crédirentier et de la rente viagère restante (les dettes existantes au jour du décès étant déductibles de la succession).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés