

Étude complète

Étude patrimoniale de viager immobilier

Comprendre la valeur de votre bien, l'équilibre entre bouquet et rente et les conséquences de votre projet avant de décider.

Dossier : EXEMPLE — DOSSIER FICTIF

Destinataire : Exemple de présentation

E-mail : destinataire.fictif@example.test

Téléphone : 06 00 00 00 00

Situation du client : Vendeur

Bien : Paris — localisation fictive

Date de préparation : 16/10/2026

Cette étude vous aide à préparer votre décision à partir des informations retenues pour votre dossier. Les pièces du bien et le projet d'acte doivent confirmer ces hypothèses. Elle ne remplace ni une expertise immobilière certifiée, ni l'avis du notaire ou du professionnel fiscal compétent.

© 2026 Conseil Viager — Tous droits réservés.

01 · Valorisation du bien libre

Fourchette basse : 600 000 €

Valeur centrale : 600 000 €

Fourchette haute : 600 000 €

Valeur retenue : 600 000 €

Nature : Appartement

Adresse / secteur : Paris — localisation fictive

Particularités : Hypothèses fictives pour illustrer la présentation.

Méthode de valorisation : Surface retenue : 100 m². Prix de référence au m² : 6 000 €/m². Ajustement retenu : 0 %. La valeur retenue tient compte des caractéristiques du bien et peut différer du prix médian des références.

Sources consultées : Valeur de 600 000 € choisie pour la démonstration ; aucune transaction de référence ni expertise réelle.

Justification de la valeur : La valeur est une hypothèse fictive et ne constitue pas une estimation de marché.

La valeur libre est le prix estimé du bien vendu sans occupation ni droit réservé. C'est le point de départ du calcul, avant déduction du droit que le vendeur conserve. Les prix d'annonces sont des prix demandés, et non des prix de ventes réalisées : les références doivent être datées et comparables.

02 · Paramètres retenus pour l'opération

Paramètre	Hypothèse retenue
Profil du ou des vendeurs	Homme · 82 ans
Droit réservé au vendeur	Droit d'usage et d'habitation
Part de valeur disponible	66,2 %
Part du droit réservé au vendeur	33,8 %
Taux annuel de référence	11,63 %
Coefficient de capitalisation	8,60
Bouquet envisagé	200 000 € · 50,35 % de la valeur disponible

Ces paramètres décrivent l'hypothèse étudiée. Le coefficient de capitalisation sert à convertir le capital disponible en rente ; il ne représente ni une durée de vie annoncée ni un rendement garanti. Les méthodes de calcul internes ne sont pas détaillées dans cette étude.

Droit d'usage et d'habitation : le vendeur conserve le droit d'occuper le logement, dans les conditions prévues par l'acte. Ce droit se distingue de l'usufruit.

03 · Synthèse financière du viager

Valeur du droit réservé au vendeur : 202 800 €

Valeur du bien après soustraction du droit réservé : 397 200 €

Bouquet envisagé : 200 000 €

Rente mensuelle initiale : 1 911 €

Dans cette hypothèse, vous recevriez le bouquet à la signature, puis la rente mensuelle indiquée. La valeur du droit réservé correspond au droit que vous conservez sur le logement.

- Capital converti en rente : 197 200 €. Il correspond à la valeur disponible après déduction du bouquet.
- Les arrérages désignent les versements de rente. Leur régime fiscal est distinct de celui du bouquet.
- Les montants contractuels définitifs restent à négocier et à faire vérifier.

04 · Projections et sensibilité de durée

Période hypothétique	Arrérages cumulés	Bouquet + arrérages
5 ans	119 330 €	319 330 €
10 ans	251 080 €	451 080 €
15 ans	396 542 €	596 542 €
20 ans	557 144 €	757 144 €

Hypothèses de projection : indexation annuelle de la rente 2 %, autres frais initiaux 0 €, charges annuelles 0 €. Ces durées servent à comparer les paiements possibles ; elles ne prédisent ni un décès ni la date de libération du bien.

Frais initiaux et charges non renseignés : les totaux correspondent au bouquet et aux arrérages uniquement et ne représentent pas le coût intégral de l'acquisition.

- La durée réelle de versement est inconnue à la signature : c'est l'aléa du viager.
- Les montants additionnent les paiements prévus, sans les ramener à leur valeur d'aujourd'hui. Ils n'intègrent pas de revenus locatifs, de prix de revente ni de financement.
- Les montants cumulés des arrérages ne sont pas un taux de rendement ni une prévision de prix de revente.

05 · Principaux points fiscaux

Impôt sur le revenu de la rente viagère à titre onéreux (distinct de l'IFI) : 30 % des arrérages annuels sont retenus dans les revenus imposables du crédientier compte tenu de son âge à l'entrée en jouissance (82 ans), soit 6 879 € sur 22 930 € de rente annuelle initiale. Ce pourcentage n'est pas un taux d'impôt : il détermine uniquement la fraction des arrérages soumise au barème personnel de l'impôt sur le revenu.

L'impôt sur une éventuelle plus-value immobilière s'analyse séparément. Le pourcentage imposable de la rente ne s'applique pas au bouquet.

L'IFI ne concerne pas tous les foyers : il est dû lorsque le patrimoine immobilier net taxable dépasse 1 300 000 € au 1er janvier. Le viager peut modifier la situation du crédientier (vendeur) ou du débientier (acquéreur), selon leur patrimoine, les droits conservés ou acquis et les dettes déductibles. L'étude permet d'apprécier un éventuel maintien, une entrée ou une sortie de l'assujettissement à l'IFI ; ces effets ne sont pas systématiques.

06 · Module IFI et démembrement — VISION VENDEUR

Vision étudiée : VENDEUR · Situation comparée du même contribuable avant vente et après vente. L'autre partie est indiquée pour comprendre les droits, mais ses impôts personnels ne sont pas calculés avec le patrimoine de ce contribuable.

L'assiette IFI est la valeur nette du patrimoine immobilier retenue pour calculer l'impôt. Ce n'est pas le montant de l'impôt à payer.

Assiette IFI avant vente — abattement résidence principale de 30 % : 420 000 €

Assiette IFI après vente — abattement résidence principale de 30 % : 84 000 €

IFI théorique avant vente : 0 €

IFI théorique après vente : 0 €

Résidence principale du vendeur au 1er janvier : OUI. Vous avez indiqué que le bien faisant l'objet de la cession constitue la résidence principale du vendeur. Cette hypothèse explique l'abattement de 30 % retenu dans le calcul IFI, sous réserve des justificatifs et des conditions légales.

Explication de la valeur imposable du bien avant vente : 600 000 € - 180 000 € d'abattement de 30 % au titre de la résidence principale = 420 000 €. Cet abattement concerne l'assiette IFI et ne réduit pas la valeur retenue pour le calcul du viager.

L'abattement de 30 % est réservé à la résidence principale dans les conditions de l'article 973 du CGI. Il ne s'applique pas à une résidence secondaire ni à un bien donné en location. Il ne s'applique pas non plus aux parts d'une SCI de gestion ou d'investissement immobilier, même si le logement est la résidence principale de l'associé. Exception distincte : les sociétés fiscalement transparentes relevant de l'article 1655 ter du CGI, dont les associés sont réputés propriétaires directs du logement.

Source : BOFiP, BOI-PAT-IFI-20-30-20 du 05/06/2024, § 30 à 70 ; impots.gouv.fr, « Patrimoine taxable à l'IFI » (consultés le 12/10/2026).

Droit réservé au vendeur : Droit d'usage et d'habitation. Cas juridique : cession à un tiers ; âge retenu pour le barème fiscal de l'article 669 : 82 ans.

Droit et valeur fiscale du bien	Vendeur	Acquéreur
Quote-part du bien retenue pour l'IFI après vente	20 %	80 %
Valeur immobilière retenue avant abattements	120 000 €	480 000 €

Origine des montants IFI : le bien étudié est valorisé 600 000 €. Les autres actifs immobiliers nets du foyer étudié représentent 0 €. Ce patrimoine est distinct du bien étudié : il s'ajoute aux droits immobiliers à déclarer, après les abattements et déductions applicables.

Deux évaluations répondent à deux questions différentes. Pour le prix du viager, la valeur disponible est de 66,2 %, soit 397 200 €. Pour l'IFI, la répartition fiscale retenue est de 20 % pour le vendeur et 80 % pour l'acquéreur. Cette répartition ne modifie pas le bouquet ni la rente. L'imposition des versements de rente relève encore d'un autre calcul, présenté au chapitre 05.

Taux de valorisation fiscale (article 669) : usufruit / droit d'usage assimilé : 20 % ; nue-propriété : 80 %. Ces pourcentages ne sont pas des taux d'IFI et ne se confondent pas avec le barème actuariel du viager.

Vente à un tiers avec réserve de droit : répartition indicative selon l'article 669, sous réserve que l'exception de l'article 968 soit applicable.

Assiette imposable retenue pour vendeur

Constitution de l'assiette — VENDEUR	Avant vente	Après vente
Autres biens immobiliers nets imposables	0 €	0 €
Valeur immobilière brute retenue	600 000 €	120 000 €
Abattement résidence principale, si applicable (30 %)	- 180 000 €	- 36 000 €
Valeur immobilière imposable	420 000 €	84 000 €
Passif de rente retenu, si justifié	0 €	0 €
Assiette IFI nette estimée	420 000 €	84 000 €

Répartition de l'IFI par tranche : bases et impôts

Seuil d'assujettissement : patrimoine net taxable supérieur à 1 300 000 €. Au-delà de ce seuil, la part comprise entre 800 000 € et 1 300 000 € est également imposée. Les colonnes « Base » indiquent, si le seuil est atteint, la fraction du patrimoine soumise à chaque taux ; les colonnes « Impôt » présentent la contribution correspondante. Si le foyer n'est pas assujetti, ces colonnes sont nulles. Montants arrondis à l'euro, impôts par tranche réconciliés au total.

Tranche IFI	Taux IFI	Base avant	Impôt avant	Base après	Impôt après
De 0 € à 800 000 €	0 %	0 €	0 €	0 €	0 €
De 800 000 € à 1 300 000 €	0,5 %	0 €	0 €	0 €	0 €
De 1 300 000 € à 2 570 000 €	0,7 %	0 €	0 €	0 €	0 €
De 2 570 000 € à 5 000 000 €	1 %	0 €	0 €	0 €	0 €
De 5 000 000 € à 10 000 000 €	1,25 %	0 €	0 €	0 €	0 €
Au-delà de 10 000 000 €	1,5 %	0 €	0 €	0 €	0 €

Calcul après barème	Avant vente	Après vente
IFI brut avant décote	0 €	0 €
Décote légale dans la zone 1,3-1,4 M€	0 €	0 €
IFI théorique après décote	0 €	0 €
Taux de la dernière tranche, hors décote	0 %	0 %
Taux moyen de l'IFI (impôt / assiette)	0 %	0 %

Variation d'IFI théorique — vendeur 0 €

Une variation positive représente une augmentation de l'impôt théorique ; une variation négative représente une diminution. Le montant calculé comprend le barème et sa décote, mais pas les éventuelles réductions pour dons ni le plafonnement de l'IFI. Il ne constitue donc pas un montant déclaratif définitif.

Hypothèse patrimoniale : les autres biens immobiliers nets imposables renseignés restent identiques avant et après l'opération. L'IFI personnel de l'autre partie n'est pas calculé.

Justification et réserves du dossier : Hypothèse fictive : résidence principale déclarée, aucun autre actif immobilier renseigné. À documenter dans une étude réelle.

- Abattement de 30 % appliqué à la résidence principale du vendeur sur la valeur de son droit retenue dans ce scénario.
- Abattement de résidence principale appliqué sous réserve que les conditions légales soient effectivement réunies.
- La dette de rente du débirentier doit être estimée en capital d'après l'âge du crédientier au 1er janvier et n'est pas automatiquement égale au capital économique converti en rente.
- La qualification des droits et le bénéfice de l'abattement de 30 % de résidence principale doivent être contrôlés selon les articles 968 et 973 du CGI.

07 · IFI : contrôles documentaires

- Identifier le titulaire de l'usufruit, du droit d'usage et de la nue-propriété à la date du 1er janvier.
- Confirmer la valeur vénale libre à la date d'imposition et les éventuels abattements justifiables.
- Contrôler les circonstances de l'aliénation, les liens entre parties et les conditions légales du démembrement.
- Documenter les éventuelles dettes déductibles, leur capital et les règles spécifiques de l'article 973.
- Faire vérifier les hypothèses par le notaire ou un conseil fiscal avant tout usage déclaratif.

Illustration complémentaire · IFI de l'acquéreur

Autre foyer, autres hypothèses fictives. Le bien et l'opération restent identiques. L'acquéreur dispose, dans cet exemple, de 1 400 000 € de patrimoine immobilier net imposable hors opération, contre 0 € pour le vendeur. Les deux impositions sont calculées séparément. L'abattement de résidence principale du vendeur n'est pas appliqué au bien acquis occupé.

06 · Module IFI et démembrement — VISION ACQUÉREUR

Vision étudiée : ACQUÉREUR · Situation comparée du même contribuable avant acquisition et après acquisition. L'autre partie est indiquée pour comprendre les droits, mais ses impôts personnels ne sont pas calculés avec le patrimoine de ce contribuable.

L'assiette IFI est la valeur nette du patrimoine immobilier retenue pour calculer l'impôt. Ce n'est pas le montant de l'impôt à payer.

Assiette IFI avant acquisition : 1 400 000 €

Assiette IFI après acquisition : 1 722 240 €

IFI théorique avant acquisition : 3 200 €

IFI théorique après acquisition : 5 456 €

Résidence principale du vendeur : non applicable au calcul personnel de l'acquéreur.

L'abattement de 30 % est réservé à la résidence principale dans les conditions de l'article 973 du CGI. Il ne s'applique pas à une résidence secondaire ni à un bien donné en location. Il ne s'applique pas non plus aux parts d'une SCI de gestion ou d'investissement immobilier, même si le logement est la résidence principale de l'associé. Exception distincte : les sociétés fiscalement transparentes relevant de l'article 1655 ter du CGI, dont les associés sont réputés propriétaires directs du logement.

Source : BOFiP, BOI-PAT-IFI-20-30-20 du 05/06/2024, § 30 à 70 ; impots.gouv.fr, « Patrimoine taxable à l'IFI » (consultés le 12/10/2026).

Droit réservé au vendeur : Droit d'usage et d'habitation. Cas juridique : cession à un tiers ; âge retenu pour le barème fiscal de l'article 669 : 82 ans.

Droit et valeur fiscale du bien	Vendeur	Acquéreur
Quote-part du bien retenue pour l'IFI après vente	20 %	80 %
Valeur immobilière retenue avant abattements	120 000 €	480 000 €

Rente capitalisée et déduction IFI de l'acquéreur

Élément du calcul	Montant retenu
Capital de rente estimé ou renseigné	197 200 €
Quote-part fiscale du droit acquis	80 %
Capital pondéré par la quote-part fiscale	157 760 €
Plafond : valeur imposable du droit acquis	480 000 €
Passif de rente effectivement retenu dans la simulation	- 157 760 €

ATTENTION — IFI : Valeur indicative fondée sur le capital économique. La déduction réelle doit être recalculée au 1er janvier selon l'âge du crédirentier et justifiée (barème fiscal des rentes viagères). Ne pas utiliser en l'état pour une déclaration.

Origine du capital de rente : capital économique converti en rente par le moteur de simulation ; estimation à réévaluer au 1er janvier. La déduction présentée reste conditionnée aux règles applicables à la dette et à la preuve du passif.

Origine des montants IFI : le bien étudié est valorisé 600 000 €. Les autres actifs immobiliers nets du foyer étudié représentent 1 400 000 €. Ce patrimoine est distinct du bien étudié : il s'ajoute aux droits immobiliers à déclarer, après les abattements et déductions applicables.

Deux évaluations répondent à deux questions différentes. Pour le prix du viager, la valeur disponible est de 66,2 %, soit 397 200 €. Pour l'IFI, la répartition fiscale retenue est de 20 % pour le vendeur et 80 % pour l'acquéreur. Cette répartition ne modifie pas le bouquet ni la rente. L'imposition des versements de rente relève encore d'un autre calcul, présenté au chapitre 05.

Taux de valorisation fiscale (article 669) : usufruit / droit d'usage assimilé : 20 % ; nue-propriété : 80 %. Ces pourcentages ne sont pas des taux d'IFI et ne se confondent pas avec le barème actuariel du viager.

Vente à un tiers avec réserve de droit : répartition indicative selon l'article 669, sous réserve que l'exception de l'article 968 soit applicable.

Assiette imposable retenue pour acquéreur

Constitution de l'assiette — ACQUÉREUR	Avant acquisition	Après acquisition
Autres biens immobiliers nets imposables	1 400 000 €	1 400 000 €
Valeur immobilière brute retenue	0 €	480 000 €
Abattement résidence principale, si applicable (30 %)	0 €	0 €
Valeur immobilière imposable	0 €	480 000 €
Passif de rente retenu, si justifié	0 €	- 157 760 €
Assiette IFI nette estimée	1 400 000 €	1 722 240 €

Répartition de l'IFI par tranche : bases et impôts

Seuil d'assujettissement : patrimoine net taxable supérieur à 1 300 000 €. Au-delà de ce seuil, la part comprise entre 800 000 € et 1 300 000 € est également imposée. Les colonnes « Base » indiquent, si le seuil est atteint, la fraction du patrimoine soumise à chaque taux ; les colonnes « Impôt » présentent la contribution correspondante. Si le foyer n'est pas assujetti, ces colonnes sont nulles. Montants arrondis à l'euro, impôts par tranche réconciliés au total.

Tranche IFI	Taux IFI	Base avant	Impôt avant	Base après	Impôt après
De 0 € à 800 000 €	0 %	800 000 €	0 €	800 000 €	0 €
De 800 000 € à 1 300 000 €	0,5 %	500 000 €	2 500 €	500 000 €	2 500 €
De 1 300 000 € à 2 570 000 €	0,7 %	100 000 €	700 €	422 240 €	2 956 €
De 2 570 000 € à 5 000 000 €	1 %	0 €	0 €	0 €	0 €
De 5 000 000 € à 10 000 000 €	1,25 %	0 €	0 €	0 €	0 €
Au-delà de 10 000 000 €	1,5 %	0 €	0 €	0 €	0 €

Calcul après barème	Avant acquisition	Après acquisition
IFI brut avant décote	3 200 €	5 456 €
Décote légale dans la zone 1,3-1,4 M€	0 €	0 €
IFI théorique après décote	3 200 €	5 456 €
Taux de la dernière tranche, hors décote	0,7 %	0,7 %
Taux moyen de l'IFI (impôt / assiette)	0,23 %	0,32 %

Variation d'IFI théorique — acquéreur +2 256 €

Une variation positive représente une augmentation de l'impôt théorique ; une variation négative représente une diminution. Le montant calculé comprend le barème et sa décote, mais pas les éventuelles réductions pour dons ni le plafonnement de l'IFI. Il ne constitue donc pas un montant déclaratif définitif.

Hypothèse patrimoniale : les autres biens immobiliers nets imposables renseignés restent identiques avant et après l'opération. L'IFI personnel de l'autre partie n'est pas calculé.

Justification et réserves du dossier : Hypothèse fictive distincte : patrimoine immobilier net imposable de l'acquéreur hors opération de 1 400 000 €, sans abattement de résidence principale sur le bien acheté occupé.

Dettes de rente estimées par le moteur, à justifier au 1er janvier dans une étude réelle.

- Estimation de la rente capitalisée à partir de la rente annuelle et du coefficient de référence ; la valeur fiscale définitive au 1er janvier doit être recalculée selon l'âge du créancier et justifiée.
- La dette de rente du débiteur doit être estimée en capital d'après l'âge du créancier au 1er janvier et n'est pas automatiquement égale au capital économique converti en rente.
- La qualification des droits et le bénéfice de l'abattement de 30 % de résidence principale doivent être contrôlés selon les articles 968 et 973 du CGI.

07 · IFI : contrôles documentaires

- Identifier le titulaire de l'usufruit, du droit d'usage et de la nue-propriété à la date du 1er janvier.
- Confirmer la valeur vénale libre à la date d'imposition et les éventuels abattements justifiables.
- Contrôler les circonstances de l'aliénation, les liens entre parties et les conditions légales du démembrement.
- Documenter les éventuelles dettes déductibles, leur capital et les règles spécifiques de l'article 973.
- Faire vérifier les hypothèses par le notaire ou un conseil fiscal avant tout usage déclaratif.

08 · Module transmission

Exemple : examiner les clauses de réversion et les conséquences pour les héritiers. Aucun conseil personnalisé n'est délivré dans cet aperçu.

À préciser dans l'acte : qui continue à recevoir la rente après un décès (réversion), ce que devient le droit d'occupation et les conséquences pour les héritiers. La protection du logement et la poursuite de la rente sont deux questions distinctes.

09 · Module SCI : acquisition, fiscalité IR / IS et constitution

I. Modalités d'acquisition et de financement

Montage envisagé : SCI à constituer avant la promesse ou la signature définitive

Mode de financement : Financement mixte : capital, comptes courants et emprunt

Nombre d'associés : 2

Utilisation projetée : Viager occupé : droit d'usage ou usufruit maintenu au vendeur

Valeur libre de référence : 600 000 €

Bouquet envisagé : 200 000 €

Rente initiale mensuelle : 1 911 €

Capital économique converti en rente : 197 200 €

- Signer l'acquisition par la SCI immatriculée ou sous une clause appropriée pour une société en formation, selon les conseils du notaire.
- Le bouquet, les arrérages, les frais et les garanties sont dus par l'acquéreur SCI selon l'acte ; prévoir un financement soutenable.
- Définir les engagements et garanties des associés, les appels de fonds et les conventions de compte courant, le cas échéant.
- Achat en direct par la SCI : vérifier sa capacité juridique, son objet social, le pouvoir du gérant et les engagements bancaires.

Viager occupé : le vendeur conserve son droit d'occupation. Ne pas inscrire de loyer acquis pendant cette période ; les recettes éventuelles ne naîtront qu'après libération et mise en location effective, selon l'acte.

II. SCI à l'IR ou SCI à l'IS : conséquences comparées

A Imposition des recettes

SCI à l'IR

Chaque associé est imposé sur sa part du résultat, même si la SCI ne lui verse pas d'argent. Pour un associé particulier et une location nue, il s'agit de revenus fonciers.

SCI à l'IS

La SCI paie l'impôt sur son bénéfice. Les associés personnes physiques peuvent être imposés à nouveau lorsqu'ils reçoivent des dividendes.

B Charges et travaux

SCI à l'IR

Certaines dépenses se déduisent des revenus fonciers, selon leur nature et les conditions légales. L'immeuble n'est pas amorti dans le régime de droit commun.

SCI à l'IS

Certaines charges se déduisent du résultat. Les composants amortissables du bien, hors terrain, peuvent être amortis selon les droits acquis et les règles comptables et fiscales.

C Emprunt et comptes courants

SCI à l'IR

Les intérêts peuvent être déductibles dans les limites du régime des revenus fonciers. Le remboursement du capital n'est pas une charge déductible.

SCI à l'IS

Les intérêts peuvent être déductibles sous conditions et dans certaines limites. Le remboursement du capital n'est pas une charge déductible.

D Résultat déficitaire

SCI à l'IR

La part de déficit revenant à chaque associé suit les règles et plafonds applicables à son foyer fiscal.

SCI à l'IS

Le déficit reste dans la SCI et peut être reporté selon les règles de l'IS. Il ne se déduit pas directement des revenus personnels des associés.

E Distribution de trésorerie

SCI à l'IR

L'impôt sur le résultat et l'argent versé aux associés sont deux sujets distincts. Les comptes courants doivent aussi être pris en compte.

SCI à l'IS

Après l'IS, les dividendes peuvent entraîner une imposition chez les associés. Le remboursement d'une avance en compte courant n'est pas un dividende.

F Vente de l'immeuble

SCI à l'IR

Pour les associés personnes physiques concernés, la plus-value relève du régime des particuliers, avec les abattements liés à la durée de détention lorsque leurs conditions sont remplies.

SCI à l'IS

Le résultat de la vente se calcule en principe à partir du prix de vente moins la valeur nette comptable du bien. Cette valeur tient compte des amortissements : l'impôt à la revente peut donc être important.

G Obligations déclaratives

SCI à l'IR

La SCI dépose une déclaration 2072. Chaque associé déclare sa part du résultat selon son propre régime.

SCI à l'IS

La SCI tient une comptabilité commerciale et dépose notamment une déclaration 2065, un bilan et une liasse fiscale.

La location meublée habituelle est une activité commerciale susceptible d'entraîner l'assujettissement de la SCI à l'IS. Une tolérance administrative existe lorsque les recettes commerciales demeurent accessoires (seuil de 10 % des recettes totales, à vérifier avec l'administration).

Le terme « transparente » est ici employé dans un sens pédagogique pour expliquer que les associés supportent personnellement l'imposition du résultat à l'IR. Il ne faut pas le confondre avec le régime juridique particulier de transparence de l'article 1655 ter du CGI.

Les taxes foncières, droits d'acquisition, éventuelle CFE, TVA, contributions et cotisations dépendent de l'activité et du bien : ils doivent être traités au cas par cas. Il n'existe pas de taux net universel IR/IS. Le choix doit reposer sur les hypothèses de résultat, la politique de distribution et la valeur de sortie.

III. Fiscalité de la vente et distribution après cession

- SCI à l'IR : simuler la plus-value immobilière de chaque associé selon son statut, sa quote-part, les durées de détention et les exonérations éventuelles.
- SCI à l'IS : partir du prix de vente moins la valeur nette comptable du bien ; les amortissements pratiqués augmentent généralement le résultat de cession imposable.
- Après IS sur la vente : chiffrer séparément les sommes conservées en SCI, le remboursement des comptes courants et les dividendes éventuels. Une distribution ne se confond pas avec une plus-value de cession.
- La cession des parts sociales suit ses règles propres : formalités, droits et fiscalité à faire valider par le notaire ou l'expert-comptable.

Aucun avantage fiscal chiffré n'est promis sans les données de financement, les revenus attendus, les dotations comptables, l'horizon de conservation et le prix de vente envisagé.

IV. Création et mise en place de la SCI

- Choisir les associés (au moins deux), l'objet immobilier, le siège et le régime fiscal initial ; analyser la capacité d'emprunt.
- Rédiger des statuts adaptés : gérance, vote des décisions, agrément et cession de parts, droits financiers, apports, comptes courants et règles de sortie.
- Nommer le gérant, constituer les apports et signer les statuts ; solliciter un notaire lorsque l'opération comporte un apport immobilier.
- Publier l'annonce légale de constitution, déposer les bénéficiaires effectifs et immatriculer la SCI sur le guichet unique.
- Obtenir le SIREN, ouvrir le compte bancaire de la société et activer son espace fiscal professionnel.
- Accomplir l'achat chez le notaire ; mettre en place la comptabilité, les déclarations 2072 (IR) ou 2065 (IS), la gestion des loyers/rentes et les décisions annuelles.

L'option à l'IS, ses délais de notification et sa possibilité limitée de renonciation doivent être examinés avant l'exercice, avec l'expert-comptable. On ne suppose pas qu'un retour à l'IR est libre à tout moment.

V. Orientation du dossier et réserves

Faire chiffrer en priorité la fiscalité de sortie en IR et IS à la même date, avant toute option fiscale.

Éléments propres à votre projet : Exemple : comparer les régimes IR et IS selon le financement, l'utilisation du bien et les objectifs des associés. Aucun montage réel n'est validé ici.

Sources de doctrine : impots.gouv.fr (SCI 2072/2065 et location meublée), Entreprendre.Service-Public.fr (formalités de constitution) et BOFiP. Les règles et leur application sont à actualiser à la date de l'opération.

10 · Points à sécuriser avant signature

- Titre de propriété, diagnostics, surfaces, servitudes et situation locative.
- Valorisation libre documentée et nature du droit réservé au vendeur précisément définie dans l'acte.
- Indexation, réversibilité, charge des travaux et dépenses, garanties et assurance.

- Modalités de libération anticipée, majoration éventuelle de la rente et décès des vendeurs.
- Capacité de financement de l'acquéreur et résistance aux scénarios longs.
- Consultation notariale et, selon le dossier, conseil fiscal et patrimonial indépendant.

11 · Conclusion, sources et limites

Pour décider, rapprochez ces chiffres de votre objectif : le capital souhaité à la signature, la rente mensuelle, les droits conservés et les dépenses à supporter dans la durée. Le vendeur et l'acquéreur doivent pouvoir comprendre le même équilibre, à partir d'hypothèses partagées.

Sources immobilières et dates : Valeur de 600 000 € choisie pour la démonstration ; aucune transaction de référence ni expertise réelle.

Les calculs reposent sur les caractéristiques saisies et le référentiel actuariel retenu. Les scénarios additionnent les paiements selon plusieurs durées ; ils ne prédisent pas la durée réelle du viager. Les conclusions fiscales restent liées à votre situation et aux règles applicables à l'opération.