

viagimmo  
NOTRE EXPERTISE, VOTRE SÉRÉNITÉ<sup>®</sup>



# Comment faire évoluer son patrimoine immobilier ?

Viager - vente à terme - nue-propriété

*Yann LEQUERRE, EXPERT VIAGÉRISTE*

*VIAGIMMO CHOLET*

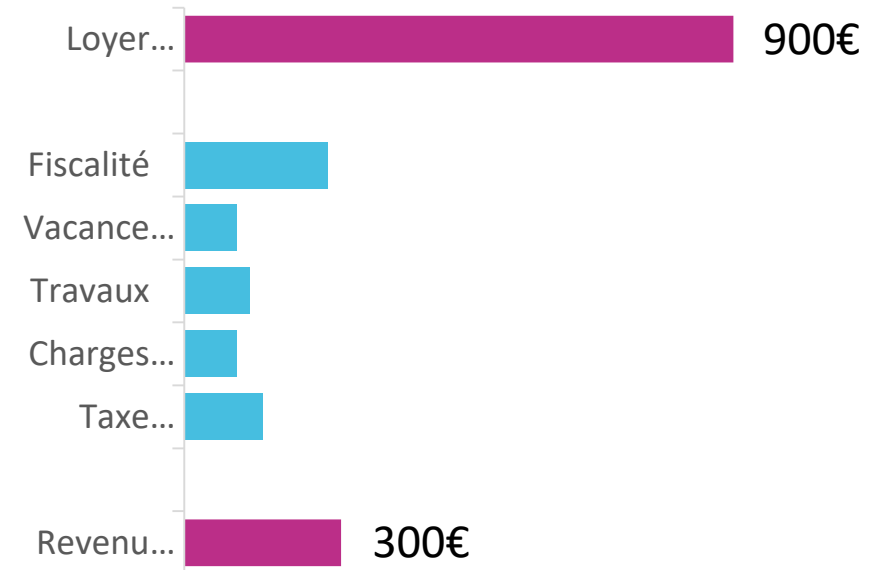
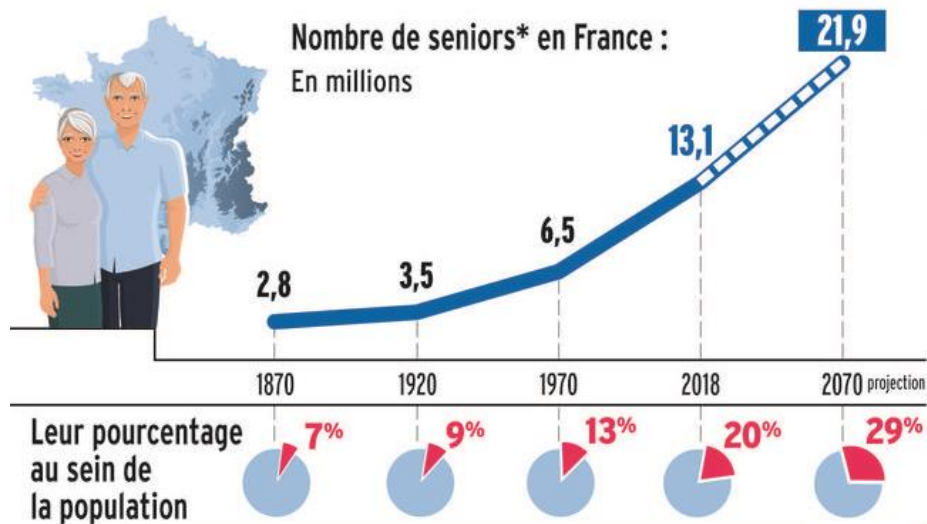
# SOMMAIRE

- 01 Contexte socio-éco
  - 1 Les arbitrages
- 02 Le viager libre
  - 1 La vente à terme libre
- 03 La nue-propiété
  - 1 Synthèse
- 04 La gestion viagère
  - 1 Viagimmo Cholet
- 05 Effet miroir
  - 1
- 06
  - 1



# 01 | CONTEXTE

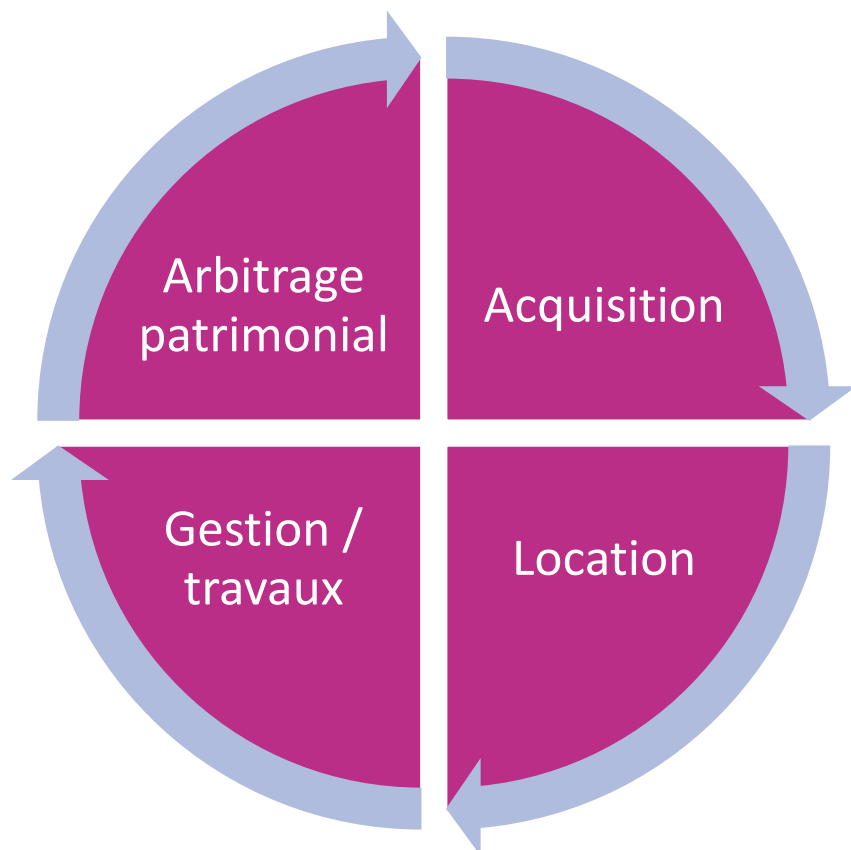
L'immobilier reste solide, mais il demande aujourd'hui davantage de gestion et d'arbitrage.



- Taxe foncière : + 30% depuis 2020
- DPE G + travaux
- 73% du parc locatif détenu par des particuliers
- Rentabilité sous pression

## 02 | LE TEMPS DES ARBITRAGES

Un patrimoine immobilier doit évoluer dans le temps



### Situations fréquentes :

- Préparer sa retraite
- Simplifier la gestion
- Anticiper la transmission

La question n'est plus seulement de louer...  
mais optimiser son patrimoine.

# 09 | VOUS ÊTES PEUT ÊTRE DANS L'UNE DE CES SITUATIONS ?

- **Je n'ai plus d'enfants...** comment transmettre à mes petits enfants sans être trop taxé ?
- Nous pensons partir en résidence sénior d'ici quelques années, ... comment **financer dans la durée sans dépendre de nos enfants ?**
- **Nous voulons profiter de la vie maintenant ...** sans toucher à tout notre capital
- Je perçois des loyers... mais je ne veux plus **gérer les locataires ni les travaux**
- Je veux préparer **ma succession...** sans créer de tensions dans la famille

**LE VIAGER,  
UNE SOLUTION PATRIMONIALE**

**QUE**

**VENDEURS ET INVESTISSEURS  
REDECouvRENT**

# 03 | LE VIAGER LIBRE

Remplacer un loyer par une rente ... sans locataire

## POUR QUI ?

- Bailleur fatigué
- Bien à arbitrer
- Recherche de revenus

ACHETEURS



2 choix :

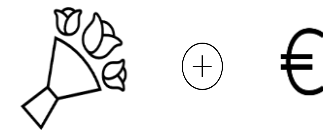
- occuper le bien
- le louer

L'acquéreur dispose entièrement du bien. Il peut l'occuper ou le louer.

Achat possible sans intermédiaire bancaire



VENDEURS



Bouquet immédiat non imposable

Rente mensuelle et réversible à 100%

Le vendeur bénéficie d'une rente fixée sur la pleine valeur du bien. Plus de gestion locative, de charges

# 04 | LA VENTE A TERME

## Monétiser votre patrimoine

La vente à terme consiste à vendre un bien immobilier et à percevoir son paiement étalé dans le temps, pendant une durée déterminée à l'avance.

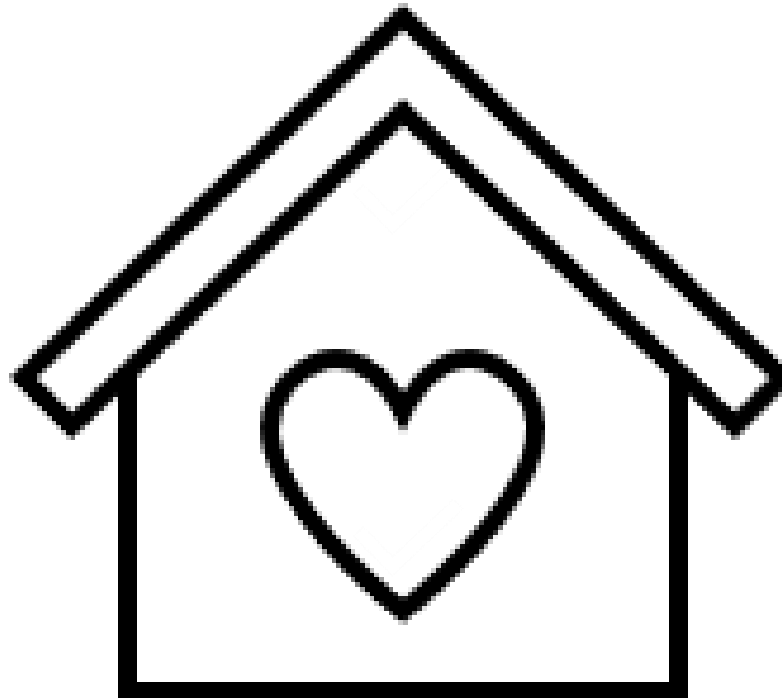
ACHETEURS



2 choix :  
- occuper le bien  
- le louer

L'acquéreur dispose entièrement du bien.  
Il peut l'occuper ou le louer

- Échelonner le paiement dans le temps
- Diminuer le recours à l'emprunt bancaire



VENDEURS

Comptant non imposable

Fiscalité différente du revenu locatif

Sécurité financière : les sommes comptant et mensualités sont certaines.  
Les mensualités sont dues aux héritiers.

# 05 | LA NUE-PROPRIÉTÉ

Conserver les loyers... tout en récupérant du capital

La vente en nue-propiété consiste à **démembrer un bien en gardant l'usufruit** et en cédant la nue-propiété

ACHETEURS



- L'acquéreur devient nu-propiétaire
- Récupération future de la pleine propriété
- Prix d'achat réduit
- Pas de charges, pas de fiscalité



VENDEUR

Capital immédiat

Possibilité de louer et garder les loyers

Fiscalité patrimoniale réduite

# 06 | SYNTHÈSE

Location vs solutions patrimoniales

”  
” On passe d’un revenu locatif... à un **revenu patrimonial**.

	LOCATION	VIAGER	VENTE A TERME
Gestion	Forte	Faible	Aucune
Fiscalité	Élevée	Réduite	Optimisée
Travaux	Oui	Non	Non

# 07 | LA GESTION VIAGERE

Rassurer dans le temps les parties

Un viager ne s'arrête pas à la signature de l'acte authentique chez le Notaire. Il engage les parties sur le long terme et nécessite un **suivi rigoureux, neutre et professionnel.**



## **Suivi mensuel des rentes**

Chaque échéance est contrôlée afin de garantir le respect strict des engagements contractuels.



## **Déclaration fiscale simplifiée**

Décompte annuel des rentes perçues et édition d'une note fiscale prête à reporter sur votre déclaration.



## **Répartition des charges et suivi des travaux**

Ventilation impartiale des charges et contrôle de la bonne exécution des travaux.



## **Régularisation des charges et taxes**

Vérifier et régulariser les charges de copropriété et la TEOM, en lien direct avec le syndic.



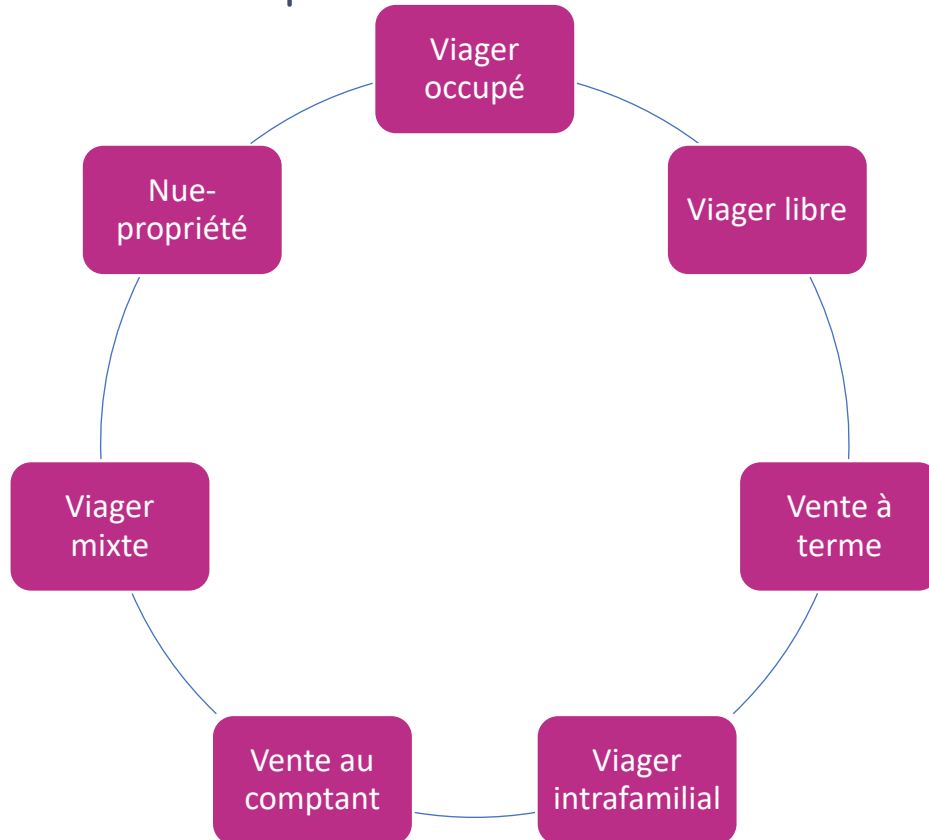
## **Révision et revalorisation des rentes**

Revalorisation annuelle selon l'indice INSEE et ajustements prévus en cas de libération anticipée.



# VIAGIMMO CHOLET

Spécialiste des ventes patrimoniales



Chaque patrimoine immobilier est unique.

L'objectif est simplement d'étudier si certaines solutions peuvent avoir du sens pour vous.

- Etude personnalisée offerte

Votre interlocuteur  
privilégié sur le **MAINE et**  
**LOIRE**



**Agence**

**Viagimmo**

**Yann LEQUERRE**

**Tel : 07 82 50 25 53**

**Mail : [cholet@viagimmo.fr](mailto:cholet@viagimmo.fr)**

**Adresse : 54 rue Nationale 49300  
CHOLET**