

NEWSLETTER

N°49/24

01 DECEMBRE 2024

CONTRAT VIAGER AU PORTUGAL

Le système du contrat viager (également connu sous le nom de rente viagère) est réglementé dans le Code civil français depuis plus de deux cents ans. Le terme viager signifie vie en vieux français.

Au Portugal, ce contrat de rente est régi par le code civil, mais en termes de liberté contractuelle, rien n'empêche les parties intéressées de combiner différents régimes juridiques, en négociant les conditions qu'elles jugent les meilleures pour le cas spécifique.



INTRODUCTION

Le système du contrat viager (également connu sous le nom de rente viagère) est réglementé dans le Code civil français depuis plus de deux cents ans. Le terme viager signifie vie en vieux français.

Ce type de contrat est un modèle de vente particulier dans lequel, en échange de la vente du bien, le vendeur reçoit un dépôt initial et une rente.

En pratique, ce type de contrat permet aux personnes âgées (généralement des retraités) de vendre leur logement et d'y rester jusqu'à ce qu'elles le souhaitent, selon les termes du contrat.

La particularité de ce contrat est donc la durée des loyers versés au vendeur - qui est bien sûr imprévisible - ce qui signifie que le coût total en question n'est pas, en règle générale, connu à l'avance.

Au Portugal, ce contrat de rente est régi par le code civil, mais en termes de liberté contractuelle, rien n'empêche les parties intéressées de combiner différents régimes juridiques, en négociant les conditions qu'elles jugent les meilleures pour le cas spécifique.

LES AVANTAGES DU VIAGER

Les avantages pour le vendeur sont essentiellement les suivants :

- ✓ obtenir un capital lors de la vente de votre bien, avec la possibilité d'en conserver l'usufruit
- ✓ l'obtention d'un revenu complémentaire (prestation périodique) pour le reste de votre vie ou pour une période convenue à l'avance

Du point de vue du vendeur, la rente sera un moyen de compléter ses revenus en contrepartie de la propriété du bien, ce qui lui permettra de rester dans son logement avec une plus grande disponibilité financière.

Les avantages pour l'acheteur sont les suivants :

- ✓ le maintien de la responsabilité des coûts du bien est généralement confié au vendeur qui, en règle générale, conserve la jouissance du bien, y compris les coûts d'entretien, les réparations majeures et toutes les taxes qui peuvent être prélevées sur le bien (par exemple, l'IMI)

- ✓ l'acquisition du bien (ou de la nue-propiété) dans des conditions financières immédiates est potentiellement plus avantageuse (par exemple avec un capital initial moindre), le montant restant étant (éventuellement) dilué à long terme

Pour l'acheteur, l'un des inconvénients de ce type de contrat est l'imprévisibilité de la durée des paiements (loyers) au vendeur, à moins qu'une limite de temps ne soit convenue à l'avance.

LES MODALITÉS

En fonction des conditions convenues, le vendeur et l'acheteur peuvent régler le contenu de leur contrat.

En France, les types de contrats "viagers" les plus courants sont les suivants :

1. Revenus de la vie

Dans ce cas, le bien est transféré inoccupé et l'acheteur l'occupe, ou le loue, en assumant dès lors toutes les charges du bien en tant que propriétaire. Pour sa part, le vendeur reçoit le prix sous forme de capital initial (bouquet) et le solde sous forme de rente viagère (sans maintien de l'usufruit du bien, comme indiqué).

2. Revenu de la vie occupée

Ici, le bien est vendu, avec un capital initial et une rente viagère, l'usufruit du bien étant réservé au vendeur sa vie durant, et les charges afférentes au bien sont, en règle générale, partagées.

3. Propriété simple

Comme il s'agit d'une pratique plus courante au Portugal, dans ce cas le prix est payé en totalité le jour de la vente, mais le vendeur conserve l'usufruit du bien sa vie durant, et il n'y a pas de loyer.

4. Ventes à terme

Il s'agit d'une forme de vente avec paiement fractionné, où une partie est payée le jour de la vente et une autre partie par mensualités sur une période limitée

LE CONTRAT VIAGER AU PORTUGAL

Au Portugal, ce contrat de viager n'est pas prévu comme un institut juridique spécifique, comme c'est le cas en France, où le régime a sa propre réglementation et son propre cadre fiscal.

Toutefois, il est possible de convenir de conditions similaires à celles du régime français, en combinant des régimes contractuels ou en concluant un contrat qui reprend certaines des figures juridiques prévues par la loi portugaise, à savoir l'usufruit, le droit d'habitation, la rente ou la vente avec réserve d'usufruit/d'habitation.

Ainsi, bien que ce type de contrat ne soit pas encore courant au Portugal, la demande pour ces alternatives a augmenté et il est permis aux parties intéressées de les contracter.

Le prix associé à ce type de contrat peut être payé selon différentes modalités voir :

- ✓ le paiement du prix total au moment de l'achat
- ✓ paiement d'une partie du prix lors de l'achat du bien (bouquet), plus des versements sous forme de rente (généralement viagère)
- ✓ le paiement de mensualités successives, jusqu'à ce qu'elles atteignent le montant convenu dans le contrat ou jusqu'à ce que survienne un événement qui met fin au contrat (généralement le décès du vendeur)

En ce qui concerne la durée du contrat, les parties peuvent convenir que l'usufruit ou le droit d'habitation accordé au vendeur, ou la durée du paiement des loyers, sont des droits viagers ou, au contraire, limités dans le temps.

Il est également important de garder à l'esprit que les réparations, périodiques ou extraordinaires, ainsi que l'entretien et les autres obligations peuvent être à la charge du vendeur ou de l'acheteur, en fonction de ce qui a été convenu et de ce que la loi, dans la forme appropriée du contrat, établit.

LE CADRE FISCAL

Au Portugal, il n'existe pas non plus de cadre juridique ou fiscal spécifique pour le contrat de viager, qui peut différer selon la forme contractuelle utilisée et les conditions établies entre les parties.

L'absence de cadre fiscal spécifique implique qu'une analyse spécifique doit être menée dans chaque cas, et l'impact fiscal peut différer en fonction des conditions convenues et du contrat en question.

En tout état de cause, lors du transfert du bien et de la constitution d'un usufruit, d'un usage ou d'une résidence à vie, les règles applicables pour déterminer la valeur imposable aux fins de l'IMT et du droit de timbre doivent être prises en compte. Dans ce contexte, la durée de l'usufruit est pertinente et est déterminée en fonction de l'âge et de l'espérance de vie moyenne de l'usufruitier.

Dans les cas où un contrat de location est stipulé, ces montants seront en principe soumis à l'imposition en tant que revenus immobiliers et, en l'absence d'un régime spécifique applicable à ces situations, les obligations déclaratives applicables aux contrats de location doivent être respectées.

Dans la sphère du vendeur, lorsque le bien est transféré, la plus-value résultant du transfert doit être calculée, déclarée dans la déclaration fiscale annuelle et imposée à l'IRS (dans le cas d'une personne physique) conformément au régime juridique applicable.

CONCLUSIONS

Le contrat de viager est courant en France, mais il n'en est qu'à ses débuts au Portugal, où la tradition est encore d'acheter et de vendre des biens avec livraison.

Bien qu'il n'existe pas de cadre juridique et fiscal spécifique au Portugal, la signature et l'adhésion à des contrats de cette nature sont en augmentation, grâce à la présence au Portugal de personnes et d'entités qui connaissent l'existence de ces contrats à l'étranger et, grâce à la combinaison de divers instituts prévus par la loi portugaise, cela peut être un moyen pour les investisseurs immobiliers et les institutions financières d'offrir à leurs clients des produits plus compétitifs, tandis que pour les propriétaires actuels, cela peut être un moyen de monétiser la propriété qu'ils habitent et d'augmenter le revenu (maigre) de leurs pensions de retraite.

Il serait intéressant que le législateur, y compris le législateur fiscal, soit également attentif à ce type de contrat et à ses avantages - en premier lieu comme complément de pension pour les personnes âgées - en lui consacrant un régime spécifique.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Romy Alfredo Bouery
Sara Mendes Fernandes
Pedro Santos Gomes
(French Desk)

Álvaro Silveira de Meneses
Miriam Campos Dionísio
José Nuno Vilaça
João de Freitas Jacob
Joana Fidalgo Barreiro
(Advisory)

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact.

**

Awards & recognitions 2024 Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League and others.