



ABAFIM



SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes
Carte Professionnelle N° CPI 6501 2016 000 005 955
délivrée le 17/03/2022 par la CCI de Tarbes et des Hautes Pyrénées
TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES & FONDS DE COMMERCE
16 Avenue de la Marne – 65 000 TARBES - FRANCE
Garantie Financière : QBE Insurance (Europe) LIMITED
Cœur Défense – Tour A – 110 esplanade du Général de Gaulle – 92931 LA DEFENSE CEDEX

M. et Mme SUKIENNIK
100 Chemin du Coutéou
64530 GER

Tarbes le 5 août 2022

Chère Madame, cher Monsieur

Je fais suite à notre conversation téléphonique concernant la vente de votre maison et, comme promis, je vous prie de trouver ci-dessous deux simulations de vente en viager.

Une fois n'est pas coutume, vous pouvez vous réjouir d'avoir passé le cap de 70 ans puisque cela a une incidence positive sur la fiscalité de la rente qui ne serait imposable, au titre de l'impôt sur le revenu, qu'à hauteur de 30%.

Les faits : Madame est née le 9 janvier 1951 et Monsieur le 15 août 1947
Selon les tables statistiques, **l'espérance de vie du couple est de 21,7 années**

Données de base :

- Le **prix net vendeur** retenu pour la vente est de **240 000 €** (Deux cent quarante-cinq mille euros),
Je n'ai pas évoqué le sujet de la plus-value immobilière avec vous mais j'ai cru comprendre qu'il s'agit de votre résidence principale et, à ce titre, vous seriez exonérés.
- Vous conservez un droit d'usage et d'habitation tant que l'un de vous, au moins, habite la maison.
Il est possible de prévoir une clause indemnitaire en cas d'abandon de jouissance. Une telle clause peut faire partie des négociations avec l'acquéreur.

Compte tenu de votre espérance de vie, le droit d'usage est valorisé à 57,8% du prix de la maison.

Première hypothèse : La vente se fait **sans bouquet** pour obtenir la rente la plus élevée possible.

La rente annuelle, la première année, serait alors d'environ 6 000 € (Six mille euros) soit **500 € par mois**.

Contractuellement, la rente est indexée chaque année (habituellement sur l'Indice des prix à la consommation).

Tél. : 05.62.34.54.54 Fax : 05.62.34.66.60
Site web: www.abafim-prestige.fr e-mail: contact@abafim.com



ABAFIM



SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes
Carte Professionnelle N° CPI 6501 2016 000 005 955
délivrée le 17/03/2022 par la CCI de Tarbes et des Hautes Pyrénées
TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES & FONDS DE COMMERCE
16 Avenue de la Marne – 65 000 TARBES - FRANCE
Garantie Financière : QBE Insurance (Europe) LIMITED
Cœur Défense – Tour A – 110 esplanade du Général de Gaulle – 92931 LA DEFENSE CEDEX

Seconde hypothèse :

Vous décidez de recevoir un **bouquet de 25 000 €** (Vingt-cinq mille euros). Notez que **le bouquet n'est pas soumis à l'impôt.**

La rente annuelle la première année serait alors d'environ 4 260 € (Quatre mille deux cent soixante euros) soit **355 € par mois.**

Dans les deux hypothèses, la rente mensuelle bénéficierait d'un **abattement fiscal de 70% (IR).**

Nous restons à votre disposition pour répondre aux questions que vous pourriez avoir et vous adressons nos salutations les plus cordiales.

Bertrand GATELIER

&

David LAPOUTGE

Tél. : 05.62.34.54.54 Fax : 05.62.34.66.60
Site web: www.abafim-prestige.fr e-mail: contact@abafim.com