

Patrimoine et Prévoyance

L'évaluation du droit viager au logement

En cas de décès dans le couple marié ou pacsé, le survivant peut demander à rester dans le logement toute sa vie. La valeur de ce droit viager s'impute sur ses droits successoraux.

Le choix du conjoint survivant :

- Au décès de son conjoint, en présence d'enfants communs, le survivant a le choix de recevoir l'usufruit de la succession ou le quart en pleine propriété. S'il opte pour la première solution, le droit viager est absorbé par l'usufruit et n'a donc pas à être évalué.
- S'il choisit le quart en pleine propriété, il est nécessaire d'estimer le droit viager :
 - La loi dispose que si la valeur des droits d'usage et d'habitation excède la part du conjoint survivant, celui-ci ne doit aucune indemnité ou récompense à la succession : le droit viager lui demeure acquis gratuitement.
 - En revanche, si la valeur des droits d'usage et d'habitation est inférieure à sa vocation successorale, le conjoint peut réclamer [e complément sur les biens existants.

Le calcul du droit viager :

Le droit viager est évalué à 60 % de la valeur du bien en usufruit. L'usufruit est estimé selon un barème fiscal qui dépend de l'âge de l'usufruitier :

- 21 ans : 90 % de la valeur en pleine propriété ; -31 ans:80% ; -41ans: 70%o ; -51ans: 60% ; -61ans: 50% ; -71ans: 40% ; -81ans : 30% ; -91 ans : 20% ; +91ans :10%.

Exemple : un conjoint âgé de 71 ans dispose d'un droit viager sur un bien estimé à 500 000 € ; la valeur du droit viager est égale à $(500\ 000 \times 30\%) \times 60\%$, soit 90 000€.

Les conséquences sur les droits de succession :

- Les droits de succession dus par les autres héritiers sont calculés sur la part qu'ils recueillent effectivement, c'est-à-dire déduction faite du droit viager.
- Si le conjoint a exercé son option avant le dépôt de la déclaration de succession, les droits en tiendront compte. Dans le cas contraire, l'administration considère que le conjoint a renoncé au droit viager.
- Si par la suite, celui-ci manifeste sa volonté d'en bénéficier, les héritiers devront remplir une déclaration de succession complémentaire et demander éventuellement le remboursement de la différence des droits en leur faveur.