



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

hypothèques

Question écrite n° 2248

Texte de la question

M. Damien Meslot attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'ordonnance n° 2006-346 relative aux sûretés publiée au Journal officiel du 24 mars 2006 et qui tend à créer l'hypothèque rechargeable et le prêt viager hypothécaire. En effet, selon l'article 41 de l'ordonnance précitée, le prêt viager hypothécaire est un prêt dont le capital et les intérêts sont remboursables en une seule fois, au moment du décès de l'emprunteur, et il est garanti par une hypothèque sur un bien immobilier qui lui appartient. La dette est plafonnée en ne dépassant pas la valeur de l'immeuble hypothéqué. Au regard du vif intérêt que la création du viager hypothécaire suscite, notamment chez les personnes âgées, il conviendrait que la commercialisation du prêt viager hypothécaire par les établissements bancaires intervienne rapidement. Enfin, dans le cas où un emprunteur est soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune, il est nécessaire de préciser si le montant du prêt viager hypothécaire adossé au bien immobilier possédé vient diminuer d'autant la valeur estimée par le contribuable dans le cadre de sa déclaration ISF. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui apporter ces éléments d'information relatifs à la mise en place du prêt viager hypothécaire.

Texte de la réponse

La distribution du prêt viager hypothécaire a débuté récemment. Depuis le 21 juin 2007, un établissement de crédit commercialise le prêt viager hypothécaire. D'autres établissements de crédit réfléchissent actuellement à la conception de leur propre produit. S'agissant de l'impôt de solidarité sur la fortune, conformément à l'article 885 E du code général des impôts, l'assiette de cet impôt est constituée par la valeur nette, au 1er janvier de l'année, de l'ensemble des biens, droits et valeurs imposables appartenant aux personnes visées à l'article 885 A du même code, ainsi qu'à leurs enfants mineurs lorsqu'elles ont l'administration légale des biens de ceux-ci. Ainsi, en présence d'un prêt viager hypothécaire, lorsque l'emprunteur est soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune, le bien immobilier servant de garantie doit être déclaré dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire pour sa valeur vénale réelle au 1er janvier de l'année d'imposition. De même, les sommes reçues, en application du contrat de prêt viager hypothécaire, doivent être déclarées parmi les dépôts de toute nature, créances et avoirs en espèces. En contrepartie, la dette à la charge de l'emprunteur peut faire l'objet d'une déduction au passif de l'impôt de solidarité sur la fortune. Lorsque le capital est versé en une seule fois, le montant de la dette déductible correspond au montant du capital emprunté ainsi qu'au montant des intérêts échus et non payés et de ceux courus au 1er janvier de l'année d'imposition. Lorsque le capital est versé périodiquement, le montant de la dette déductible correspond à la fraction du capital versée et au montant des intérêts échus et non payés et de ceux courus au 1er janvier de l'année d'imposition.

Données clés

Auteur : [M. Damien Meslot](#)

Circonscription : Territoire-de-Belfort (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2248

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 7 août 2007, page 5135

Réponse publiée le : 17 juin 2008, page 5141