



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

hypothèques

Question écrite n° 32136

Texte de la question

M. Jacques Remiller appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur le prêt viager hypothécaire, qui répond à une véritable attente des seniors, afin de dissiper toutes les incertitudes qui pourraient entourer les conditions de sa mise en oeuvre d'une part et d'en accélérer la commercialisation d'autre part. La modification de l'article L. 314-1 du code de la consommation récemment opérée par la loi de modernisation de l'économie, clarifie la situation du prêt viager hypothécaire en prévoyant explicitement la possibilité de capitaliser annuellement les intérêts pendant la durée de vie du prêt viager hypothécaire. Afin de lever toute interrogation liée à cette modification législative, il lui demande de bien vouloir apporter une précision concernant l'article 2432, alinéa 2, du code civil. Son texte dispose en effet que, lorsque l'hypothèque a été consentie en garantie d'un prêt viager hypothécaire, le créancier est garanti « pour la totalité des intérêts, au même rang que le principal ». Il serait donc utile que le Gouvernement confirme que l'expression « la totalité des intérêts, au même rang que le principal » mentionnée couvre les intérêts capitalisés. Par ailleurs, le prêt viager hypothécaire est mis à disposition aujourd'hui sous forme d'un capital versé en une seule fois ou sous forme de versements périodiques, le montant du capital du prêt devant être déterminé. Pour obtenir une rente viagère, qui constituerait un service financier utile aux seniors, seul le placement du capital du prêt viager hypothécaire par l'emprunteur, dans un produit d'assurance servant une telle rente, est envisageable. Il lui demande donc de bien vouloir préciser le régime fiscal de la rente versée pour le cas très précis où le capital du prêt viager hypothécaire est directement utilisé par l'emprunteur pour acquérir un produit d'assurance lui servant une rente viagère. La question se pose notamment de savoir si la rente viagère ainsi perçue est fiscalisée au niveau des revenus du bénéficiaire. Dans la mesure où il apparaît que le prêt viager hypothécaire est un prêt remboursable *in fine*, les ressources qui en sont tirées n'ont donc pas de raison d'être soumises à l'impôt sur le revenu. Il devrait en être de même si le capital du prêt viager hypothécaire est affecté à l'acquisition d'un produit d'assurance servant une rente viagère. Enfin, il serait également très utile que soit précisée la taxation du bien hypothéqué au dénouement du prêt, notamment en termes de droits de mutation et de plus-value immobilière. Ce régime est susceptible d'avoir une incidence sur le choix des héritiers, qui peuvent soit conserver le bien, à charge de rembourser le prêt, soit laisser le prêteur libre de se faire attribuer la propriété de ce bien ou d'en poursuivre la vente. Il lui demande donc de bien vouloir préciser ces trois points relatifs au prêt viager hypothécaire.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Remiller](#)

Circonscription : Isère (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32136

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, finances et commerce extérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 octobre 2008, page 8511

Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)