

## *Evaluation des rentes (ventes en viager)*

### **Taux d'intérêt et d'inflation recommandé**

**Mise à jour 1/01/2019**

#### **1. Evaluation de l'usufruit**

Taux d'intérêt recommandé = rendement annuel net du bien, c.-à-d. :

Revenu annuel net du bien / Valeur du bien

#### **2. Évaluation de la rente**

Taux d'intérêt recommandé = taux d'intérêt fixe des prêts hypothécaires (taux d'intérêt fixe PH) de durée égale à la durée moyenne de la rente. Source : Test-Achats.

Le vendeur (propriétaire) et l'acheteur (rentier) sont en effet respectivement prêteur et emprunteur pour un bien immobilier.

*Taux d'intérêt recommandé (rente) <sup>1</sup>*

durée années	Taux d'intérêt recommandé	durée années	Taux d'intérêt recommandé
1	<b>1,44%</b>	16	<b>1,84%</b>
2	<b>1,44%</b>	17	<b>1,86%</b>
3	<b>1,44%</b>	18	<b>1,87%</b>
4	<b>1,44%</b>	19	<b>1,87%</b>
5	<b>1,44%</b>	20	<b>1,92%</b>
6	<b>1,44%</b>	21	<b>2,08%</b>
7	<b>1,44%</b>	22	<b>2,09%</b>
8	<b>1,44%</b>	23	<b>2,10%</b>
9	<b>1,44%</b>	24	<b>2,11%</b>
10	<b>1,44%</b>	25	<b>2,20%</b>
11	<b>1,64%</b>	26	<b>2,60%</b>
12	<b>1,66%</b>	27	<b>2,60%</b>
13	<b>1,66%</b>	28	<b>2,60%</b>
14	<b>1,67%</b>	29	<b>2,60%</b>
15	<b>1,75%</b>	≥ 30	<b>2,60%</b>

---

<sup>1</sup> Source : [www.test-achats.be/argent/prets-hypothecaires/calculateur/prets-hypothecaires-maitres-achats?ssAction=Input](http://www.test-achats.be/argent/prets-hypothecaires/calculateur/prets-hypothecaires-maitres-achats?ssAction=Input)

**Indexation de la valeur de l'usufruit ou de la rente.** S'il veut tenir compte de l'inflation, l'utilisateur du logiciel est invité à adopter, outre un taux d'intérêt, un taux d'inflation moyen pendant toute la durée de l'usufruit ou de la rente. Mais la détermination du taux d'inflation futur relève de la fameuse boule de cristal. On est ainsi amené à se tourner vers le passé, par exemple les dix dernières années (2009-2018), dont l'inflation moyenne est de 1,64%<sup>2</sup>, et à supposer que le taux d'inflation qui en résulte se maintiendra durant la durée de l'usufruit ou de la rente (taux d'inflation recommandé).

Par défaut, le logiciel utilise le taux d'intérêt et le taux d'inflation recommandés

**L'utilisateur demeure cependant libre du choix du taux d'intérêt et du taux d'inflation.**

---

<sup>2</sup> Voy. <http://stat.nbb.be/?lang=fr>

*Indice Santé de 2009 à 2018*

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	moyenne
0,59%	1,67%	3,06%	2,65%	1,24%	0,40%	1,05%	2,09%	1,85%	1,77%	<b>1,64%</b>