



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### droits de succession

Question écrite n° 30367

#### Texte de la question

Mme Valérie Pécresse attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la revalorisation de l'usufruit prévue dans le projet de loi de finances pour 2004. Notre système est actuellement fondé sur des tables de mortalité datant de 1901. Cette réforme, qui tient compte des tables de mortalité actuelle, vise à tenir compte des réalités de durée de vie des usufruitiers. Néanmoins, elle pose des problèmes d'égalité fiscale. En effet, un grand nombre de particuliers a d'ores et déjà effectué des donations en nue-propriété. Ces donations ont été faites à partir de l'actuel barème. Or, aujourd'hui, il n'est pas rare qu'usufruitiers et nue-propriétaires (principalement parents et enfants) vendent, quelques années après la donation, les biens donnés. A partir du 1er janvier 2004, les notaires devront prélever directement le jour de la vente l'impôt de plus-value. Il semble que pour déterminer l'impôt du donataire vendeur, le nue-propriétaire généralement, il soit nécessaire de prendre pour base d'imposition la valeur de la nue-propriété non pas lors de la donation, mais compte tenu du barème existant au 1er janvier 2004. Afin d'éviter cette iniquité fiscale, une solution pourrait consister à donner le choix au nue-propriétaire et à l'usufruitier d'utiliser, dans le cadre des ventes, faisant suite à des donations antérieures au 1er janvier 2004, soit l'ancien barème, soit le nouveau. Ce choix alternatif précisé dans les actes de vente servirait aussi de base de calcul pour déterminer le montant de la plus-value imposable. Elle lui demande de bien vouloir lui indiquer ses intentions à ce sujet.

#### Texte de la réponse

Les conséquences de l'application du nouveau barème d'évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété, prévu par l'article 669 du code général des impôts (CGI), sur les modalités de détermination des plus-values immobilières des particuliers réalisées à compter du 1er janvier 2004, doivent être examinées au regard des deux situations suivantes. Dans l'hypothèse d'une cession d'un droit démembré d'un bien acquis en pleine propriété, le prix d'acquisition afférent au droit cédé est obligatoirement déterminé en appliquant le barème institué par l'article 669 du code général des impôts, que l'acquisition soit intervenue avant ou après le 1er janvier 2004, en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la cession (CGI, ann. II, art. 74 SE). Ces dispositions s'appliquent de plein droit sans possibilité de retenir un autre mode d'évaluation du prix d'acquisition du droit cédé. Il en est notamment ainsi pour la détermination de la plus-value réalisée par l'usufruitier lors de la cession conjointe de droits démembrés à la suite d'une donation avec réserve d'usufruit intervenue avant le 1er janvier 2004. Ces dispositions ont pour effet d'atténuer fortement pour l'usufruitier les conséquences liées au changement de barème. Dans la seconde hypothèse, le droit démembré qui est cédé a été acquis isolément. Le prix d'acquisition de ce droit est celui stipulé dans l'acte ou la valeur vénale retenue pour le calcul des droits de mutation s'ils ont été acquis à titre gratuit (CGI, art. 150 VB). Il n'a donc pas à être évalué à posteriori à l'aide d'un barème ou d'une évaluation économique. Cela étant, lors de la mutation qui l'a fait entrer dans le patrimoine du cédant avant le 1er janvier 2004, il peut avoir été évalué en appliquant le barème de l'article 762 du CGI. Le prix de cession à retenir est quant à lui le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (CGI, art. 150 VA). Il est librement déterminé par les parties. En cas de cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propriété, le prix global doit être ventilé de façon à faire apparaître distinctement le prix de cession de la nue-propriété et celui de

l'usufruit, en fonction de leur valeur réelle au jour de la vente. À titre de règle pratique, l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publié sous la référence 8 M-1-04 prévoit que cette ventilation peut être effectuée en appliquant le barème prévu par l'article 669 du CGI, en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente. Tel est notamment le cas pour la détermination de la plus-value réalisée par le nu-propriétaire lors de la cession conjointe de droits démembrés à la suite d'une donation avec réserve d'usufruit intervenue avant le 1er janvier 2004. En définitive, l'ensemble de ces dispositions répondent aux préoccupations exprimées en assurant globalement la neutralité du changement du barème d'évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété en cas de cession conjointe de droits démembrés à la suite d'une donation avec réserve d'usufruit intervenue avant le 1er janvier 2004.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Valérie Pécresse](#)

**Circonscription :** Yvelines (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 30367

**Rubrique :** Donations et successions

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 15 décembre 2003, page 9557

**Réponse publiée le :** 30 novembre 2004, page 9435