

# Incidence de l'allongement de la durée de vie sur les valeurs de l'usufruit et de la nue-propiété

## 15<sup>e</sup> législature

### Question écrite n° 09524 de M. Claude Malhuret (Allier - Les Indépendants)

publiée dans le JO Sénat du 21/03/2019 - page 1497

M. Claude Malhuret attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les conséquences de l'allongement de la durée de vie sur les valeurs respectives de l'usufruit et de la nue-propiété.

Pour tenir compte de l'allongement de la durée de vie constaté dans le passé le législateur a actualisé en décembre 2003 (art. 28 de la loi n° 2003-1312 du 30 décembre 2003 de finances rectificative pour 2003 ) le barème d'évaluation fiscale de l'usufruit et de la nue-propiété en augmentant sensiblement la valeur de l'usufruit et en diminuant corrélativement la valeur de la nue-propiété.

Voilà plus de quinze ans que ce barème, contenu dans l'article 669 du code général des impôts (CGI), applicable pour la détermination de la base d'imposition des mutations tant à titre onéreux qu'à titre gratuit, n'a pas été modifié alors même que la durée de vie a continué à progresser créant une réelle distorsion entre les valeurs fiscales et les valeurs économiques.

La durée de vie de l'usufruitier est le facteur principal de détermination de la valeur tant de l'usufruit que de la nue-propiété. En ne réajustant pas le barème de l'article 669 la valeur fiscale de l'usufruit est sous-évaluée alors que la valeur de la nue-propiété est inversement surévaluée.

Il apparaît donc souhaitable non seulement de rapprocher valeur fiscale de la valeur économique mais également de tenir compte des espérances de vie des hommes et des femmes qui ne se sont pas véritablement rapprochées. Les écarts de durée de vie entre les hommes et les femmes justifieraient incontestablement que le barème élaboré par l'administration tienne compte de cet état de fait, de même il serait certainement opportun d'en profiter pour réduire les tranches d'âge, actuellement de dix ans en dix ans et définir un barème pour des tranches d'âge de cinq ans en cinq ans.

## Réponse du Ministère de l'économie et des finances

publiée dans le JO Sénat du 04/07/2019 - page 3521

Les transmissions de propriété réalisées en recourant au mécanisme civil du démembrement de propriété bénéficient d'une fiscalité très favorable. En cas de donation avec réserve d'usufruit, l'évaluation de la valeur de la nue-propiété transmise est réalisée par application du barème, codifié à l'article 669 du code général des impôts (CGI), en fonction de l'âge de l'usufruitier. Le donataire est ainsi imposé sur une assiette qui correspond à une part de la valeur de pleine propriété – part qui croît avec l'âge de l'usufruitier. Or, lors du décès du donateur, le nu-propiétaire est exonéré de droits de succession sur l'usufruit viager qu'il reçoit. En effet, lors de la réunion pour cause de décès de la pleine propriété sur une même tête, l'article 1133 du CGI prévoit qu'aucun droit n'est dû, ce qui constitue un avantage fiscal significatif en comparaison à l'imposition due lors d'une transmission en pleine propriété. Le barème précité a été actualisé par l'article 19 de la loi de finances pour 2004 en vue de tenir compte de la hausse de l'espérance de vie depuis l'établissement de ce barème en 1901, soit durant un siècle. La hausse de la valeur de la nue-propiété avec l'âge de l'usufruitier se veut plus progressive avec une égalité des valeurs de l'usufruit et de

la nue-propriété se situant au-delà de 61 ans contre 41 ans auparavant et la création de deux tranches supplémentaires au-delà de 71 ans, la dernière tranche concernant l'usufruitier de plus de 91 ans. Il en résulte par exemple qu'en cas de donation avec réserve d'usufruit effectuée par le donateur entre 61 et 70 ans, l'assiette taxable, constituée par la valeur de la nue-propriété, s'élève seulement à la moitié de la valeur de pleine propriété, contre 70 % avant 2004. À cet égard, l'assiette sur laquelle est imposé le nu-propriétaire donataire, qui bénéficiera par ailleurs d'une exonération lors de la transmission de l'usufruit par succession, ne paraît aucunement surévaluée. Dans ces conditions, il ne serait pas justifié, au regard de la situation des finances publiques, d'abaisser davantage encore la part afférente à la nue-propriété en application de ce barème. Par ailleurs, il n'est pas envisagé d'introduire de différence de traitement entre hommes et femmes pour l'application du barème (alors même qu'en tout état de cause, de nombreux autres facteurs que le sexe influent sur l'espérance de vie, tel que le niveau de vie). Enfin, il est précisé que la périodicité de dix ans entre chaque tranche a été préférée pour des motifs de simplicité.