

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2008

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2009 - (n° 1127)
(Première partie)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° I - 73

présenté par
Mme Colot, M. Cosyns et M. Christian Ménard

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 8, insérer l'article suivant :**

I. – L'article 885 G du code général des impôts est complété par un d. ainsi rédigé :

« d. lorsque l'usufruitier et le nu propriétaire en ont ainsi convenu. »

II. La perte de recettes pour l'état est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Mesdames, Messieurs,

De manière très répandue, une personne a en jouissance un bien immobilier alors qu'elle n'en a pas la pleine propriété, celle-ci étant démembrée. Il lui appartient malgré tout en l'état actuel du code général des impôts, d'en assumer les charges, l'entretien mais aussi les impôts (Art 885 G).

Cet état de fait, amène des situations douloureuses voire conflictuelles. La personne ayant la jouissance n'ayant pas toujours les moyens d'en assumer la charge et ne pouvant disposer du bien.

L'allongement de la vie renforce considérablement ce risque.

La composition de la famille moderne, recomposée, avec remariages, amène une multiplication de ces situations à risques.

La hausse du prix de l'immobilier augmente considérablement les montants concernés.

Il est d'évidence et communément admis, que la valeur d'un bien est le prix que l'on en retire lors de sa vente. Il est donc juste que la personne n'ayant que la jouissance d'un bien et qui ne peut donc en disposer librement, puisse le déclarer pour le prix qui lui reviendrait en cas de vente. L'usufruitier, comme c'est déjà le cas dans certaines situations spécifiques doit alors prendre en considération dans l'assiette de l'ISF la valeur de l'usufruit déterminée par l'application du barème 669 du code général des impôts.

Comme nous ne saurions accepter de créer de la sorte une nouvelle "niche fiscale", il convient de décider que cette possibilité soit le résultat d'un accord entre l'usufruitier et le (ou les) nu-proprétaire(s), ce(s) dernier(s) prenant en considération dans l'assiette de son (leur) ISF la valeur de la nu-propriété déterminée par l'application du barème 669 du code général des impôts.

Il convient donc de maintenir la règle du droit commun qui prévoit que les biens et droits sont compris en pleine propriété dans le patrimoine de l'usufruitier en insérant une exception supplémentaire conduisant à une répartition au prorata lorsque l'usufruitier et le nu-proprétaire en ont ainsi convenu.

Cette mesure étant une possibilité et non une obligation et l'accord explicite du nu propriétaire lors de chaque déclaration d'ISF étant indispensable.

Il est à souligner qu'une telle mesure ne bénéficiera nullement aux gros contribuables qui si ils en faisaient le choix pourraient voir l'impôt des nu-proprétaires très sensiblement augmenter, mais bénéficiera réellement aux petits et moyens propriétaires soucieux de la préservation d'un bien familiale ou encore du maintien dans ses conditions de vie habituelles d'une personne âgée.

Une simple déclaration, signée des deux parties et jointe à la déclaration d'ISF, mentionnant le bien concerné, sa valeur totale et l'application de l'article 669 du code général des impôts suffit à faire appliquer cette disposition.