ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

droits de succession

Question écrite n° 37955

Texte de la question

Mme Valérie Pecresse appelle l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la modification, en décembre 2003, de l'article 669 du code général des impôts qui fixe, pour un bien, et conformément à un barème déterminé, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit. Ainsi, par cette modification, le 31 décembre 2003, ce sont de nouvelles quotes-parts entre nu-propriétaire et usufruitier qui ont été fixées. Elle souhaiterait lui rapporter un exemple précis. Lors d'une succession réalisée dans le courant de l'année 2003, des biens ont été démembrés entre Monsieur X... - en nue-propriété à hauteur de 80 % - et Madame Y... - en usufruit à hauteur de 20 %. Les frais de succession ont été calculés selon ces quotes-parts (80/20). En janvier 2004, Monsieur X... et Madame Y... décident, d'un commun accord, de vendre le bien immobilier. Or, il s'avère que les quotes-parts à appliquer pour cette vente sont celles définies par la nouvelle loi (article 745SE du décret n° 2003-1384) et non celles fixées lors de la répartition du bien au moment de la succession. De plus, les notaires considèrent que comme l'usufruit passe de 20 à 40 %, l'usufruitier fait une plus-value sur la vente du bien, ce qui entraîne une taxation de 26 % sur la « plus-value » réalisée. Or, si ce bien avait été vendu avant le 31 décembre 2003, soit avant l'application des nouvelles quotes-parts, les frais inhérents à ces opérations n'auraient été que de 20 % (correspondant aux seuls frais de succession). De la même façon, un bien acquis et vendu après le 1er janvier 2004 n'impliquait que 20 % de frais. En définitive, seuls posent problème les biens acquis en succession avant le 1er janvier 2004 et vendus après le 1er janvier 2004 pour lesquels il faut escompter 26 % de frais (frais de succession et de plus-value). Or, il n'est pas juste que soit modifiée une répartition de biens déjà établie et utilisée pour calculer les droits de succession, tout comme il n'est équitable que soit calculée une « plus-value » sur un bien alors que son prix de vente est le même que celui établi au moment de la succession. Ainsi, pour ce type de cas, elle demande que la modification de l'article 669 du CGI ne s'applique pas et qu'aucune interprétation ambiguë d'une telle décision ne puisse être faite par l'administration concernée.

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, 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 (CGI), 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. 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'il a été acquis à titre gratuit (CGI, art. 150 VB). Il n'a donc pas à être évalué a 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. A titre de règle pratique, l'instruction administrative du 14 janvier 2004, publiée 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. L'ensemble de ces dispositions assure 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. Les conséquences, en cas de cession conjointe de droits reçus par succession, sont en cours d'expertise.

Données clés

Auteur : Mme Valérie Pécresse
Circonscription : Yvelines (2e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 37955
Rubrique : Donations et successions
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 20 avril 2004, page 3003
Réponse publiée le : 14 décembre 2004, page 9945