ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

droits d'enregistrement

Question écrite n° 55175

Texte de la question

Mme Arlette Grosskost souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le nouveau barème fiscal pour les liquidations de droit d'enregistrement. A compter du 1er janvier 2004, un nouveau barème fiscal, codifié à l'article 669 du code général des impôts, fixe les valeurs respectives de l'usufruit viager et de la nue, propriété applicables pour la liquidation des droits d'enregistrement. Ce nouveau barème fiscal a pour conséquence d'augmenter la valeur fiscale de l'usufruit car il tient compte de l'allongement de la durée de vie, mais il ne correspond pas à la valeur économique des droits démembrés. Ainsi, en cas d'apport en société de la nue-propriété d'un immeuble, la valeur de l'usufruit devrait pouvoir s'établir sur la base d'une évaluation économique rigoureuse, tenant compte du rendement de l'immeuble et de la durée de l'usufruit. L'application obligatoire du seul barème prévu à l'article 669 du CGI aurait pour conséquence directe de surestimer la valeur de la nue-propriété apportée et donc le capital social de la société. Elle irait à l'encontre des règles de sincérité du bilan et ne donnerait pas une image fidèle des comptes. En conséquence, elle lui demande si l'évaluation de la nue-propriété d'un bien apporté à une société peut être fixée sans utiliser le barème de l'article 669 du CGI.

Texte de la réponse

La réforme du barème fixant les valeurs respectives de l'usufruit et de la nue-propriété était souhaitée de longue date par le Parlement et les professionnels. En effet, les valeurs respectives de l'usufruit et de la nue-propriété étaient jusqu'au 31 décembre 2003 fixées par un barème datant de 1901. L'article 19 de la loi de finances pour 2004 a actualisé ce barème en tenant compte d'un rendement des actifs et d'une espérance de vie plus proche des réalités actuelles. L'objectif poursuivi au travers de cette revalorisation est de retenir pour l'application des droits d'enregistrement des valeurs correspondant à la réalité économique. Cela étant, les parties demeurent libres de fixer le prix de l'usufruit et de la nue-propriété comme elles l'entendent. Dès lors, l'évaluation de la nue-propriété d'un bien apporté à une société peut être fixée sans utiliser le barème de l'article 669 du code général des impôts. En revanche, pour la liquidation des droits de mutation dus à cette occasion, l'administration fiscale retiendra la valeur telle qu'elle résulte de l'application du barème non seulement lorsque le prix stipulé sera inférieur à la valeur vénale, mais aussi lorsqu'il sera supérieur.

Données clés

Auteur : Mme Arlette Grosskost
Circonscription : Haut-Rhin (5e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 55175
Rubrique : Enregistrement et timbre
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/12/questions/QANR5L12QE55175

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 18 janvier 2005, page 457
Réponse publiée le : 28 juin 2005, page 6466