



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

droits de succession

Question écrite n° 79815

Texte de la question

Mme Patricia Adam appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'application de la fiscalité des plus-values immobilières dans le cas d'une cession globale d'un bien dont la propriété est démembrée à la suite d'une succession en un usufruit et une nue-propriété. Sachant que le prix global de vente doit être ventilé à l'acte de manière à faire apparaître distinctement le prix de cession de l'usufruit et celui de la nue-propriété, la plus-value est calculée ici par différence entre ce prix de cession et le prix d'acquisition déterminé par application de l'article 669 du CGI à la déclaration de succession. On sait que l'administration admet que le prix de cession puisse lui aussi être ventilé en appliquant le même article 669 du CGI (Inst. 14.1.204 8 M-1-04 Fiche 3 n° 7). Le problème est que cette manière de procéder n'est pas applicable à un partage civil. Il résulte d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation que le partage ne peut intervenir qu'en fonction d'un usufruit déterminé objectivement par rapport à trois critères : la valeur du bien en pleine propriété, du taux de rendement de ce bien et de l'espérance de vie de l'usufruitier. C'est ce qui a été fait à l'occasion de la vente d'un bien détenu par un veuf et ses deux fils et hérité de leurs épouse et mère, où la répartition est intervenue selon les critères civils indiqués. Le bien a été cédé dans l'année du décès, au même prix que porté à la déclaration fiscale et sans que le veuf ait pris une année supplémentaire. Il n'en reste pas moins que, sur le plan fiscal, une plus-value a néanmoins été constatée et un impôt généré, ce qui paraît choquant. Cela vient du fait que le prix de cession (au lieu d'être ventilé fiscalement comme le permet l'administration) a été ventilé conformément à la jurisprudence civile évoquée et que le prix d'acquisition demeure celui de la déclaration fiscale. La coexistence à l'occasion du calcul de la plus-value de cet usufruit civil (du prix de cession) et de cet usufruit fiscal (du prix d'acquisition) aboutit à cet effet indésirable. On ne voit pourquoi la plus-value immobilière ne serait pas liquidée sur la base d'un prix de cession et d'acquisition usufruitaire identique, c'est-à-dire uniquement fiscal, indépendamment de la ventilation civile. Il en va d'ailleurs ainsi dans la liquidation de l'impôt de mutation dû à l'occasion d'une acquisition conjointe d'un bien immobilier par un usufruitier, personne physique, et un nu-propriétaire où l'impôt est liquidé en appliquant le barème de l'article 669 du CGI à l'âge de l'usufruitier indépendamment de toute autre ventilation du prix global retenu à l'acte par les parties. Par conséquent, elle lui demande si l'instruction évoquée plus haut pourrait être comprise de cette manière, à savoir que la ventilation fiscale du prix de cession se ferait en application de l'article 669 du CGI en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente, sans considération de la ventilation civile, afin de parvenir à une meilleure cohérence des termes de la plus-value.

Texte de la réponse

En cas de cessions conjointes par le nu-propriétaire et l'usufruitier de leurs droits démembrés respectifs avec répartition du prix de vente entre les intéressés, l'opération est susceptible de dégager une plus-value imposable au nom de chacun des titulaires des droits démembrés. Le prix d'acquisition du droit est celui stipulé dans l'acte d'acquisition à titre onéreux ou la valeur retenue pour le calcul des droits de mutation, s'il s'agit d'une acquisition à titre gratuit. Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. 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, il est admis que cette ventilation puisse être effectuée en appliquant le barème prévu par l'article 669 du code général des impôts, en tenant compte, bien entendu, de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente. Ces dispositions ne constituent qu'une simple faculté dont le cédant peut librement se prévaloir pour la détermination du prix de cession des droits démembrés cédés. Toutefois, s'agissant du cas particulier évoqué, il ne saurait être répondu avec certitude que si, par la communication du nom et de l'adresse du contribuable concerné, l'administration était mise à même de procéder à une instruction détaillée.

Données clés

Auteur : [Mme Patricia Adam](#)

Circonscription : Finistère (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79815

Rubrique : Donations et successions

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 décembre 2005, page 11181

Réponse publiée le : 6 juin 2006, page 5914