

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-2745

présenté par

Mme Feld, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisa Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

L'article 1133 du code général des impôts est ainsi rédigé :

« I. – Sous réserve des dispositions de l'article 1020, la réunion de l'usufruit à la nue-propriété donne ouverture aux droits de mutation à titre gratuit prévus à l'article 777 du présent code lorsque cette réunion a lieu par l'expiration du temps fixé pour l'usufruit, ou par le décès de l'usufruitier.

« II. – L'assiette retenue pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit correspond à la moitié de la valeur du bien à date de la réunion de l'usufruit à la nue-propriété. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement, les députés du groupe LFI, fidèles à leur objectif de suppression des niches fiscales inutiles et injustes, proposent de mettre un terme à l'évitement fiscal que constitue l'exonération sur la réunification entre l'usufruit et la nue-propriété dans les transmissions d'héritage.

En France, et contrairement à d'autres pays européens comme la Belgique, le Danemark ou la Suisse, la transmission par héritage de l'usufruit d'un bien ne donne lieu à aucun droit de succession de quelque nature. Une telle absurdité fiscale a permis de contourner le principe des droits de succession concernant les biens immobiliers.

Par démembrement d'un bien immobilier qu'il possède, un propriétaire peut transmettre de son vivant uniquement la nue-propriété à ses héritiers, tout en conservant l'usufruit afin de continuer à percevoir des loyers. De cette manière, l'évaluation de la valeur de la nue-propriété alors transmise s'élève seulement à la moitié de la valeur de la pleine propriété. Au décès du donateur, l'usufruit s'éteint au profit de ses héritiers sans aucun droit de succession.

Le calcul de la Cour des comptes sur le sujet est éloquent : cumulée à la possibilité de transmettre 100 000 euros tous les quinze ans, cette anomalie fiscale a considérablement accru les opérations de démembrement dans le seul but de se soustraire à la solidarité nationale. En utilisant ce mécanisme, un propriétaire de 31 ans peut céder, morceau par morceau, 1 000 000 € de biens immobiliers à son héritier en s'acquittant en tout et pour tout de 18 000 €, soit un tauxridiculement faible de 1,8 %. Si la transmission d'un tel patrimoine avait eu lieu sans user et abuser de niches fiscales, cette transmission aurait été imposée à 21 %, plus de 10 fois plus !

Alors que les transmissions du vivant d'un parent sont prévues pour subvenir aux besoins d'un héritier plus jeune, cette stratégie purement fiscale ne répond en rien à ce besoin : l'héritier, en ne disposant que de la nue-propriété, ne pourra faire aucun usage du logement transmis puisque le donateur conserve l'usufruit et s'en réserve la jouissance afin de percevoir les loyers du bien transmis.

On se situe donc aux antipodes de la volonté du législateur, qui justifiait la réinitialisation du barème tous les quinze ans par l'intérêt d'aider ses héritiers aux âges critique de la vie. Pis, ce détournement de l'esprit de la loi est fait au détriment de la solidarité nationale, et à la faveur de la concentration de patrimoines.

Afin de limiter les effets d'évitement qui grève les droits de succession, vident les caisses de l'État, et sapent la confiance dans nos institutions, nous proposons donc de supprimer l'exonération sur l'usufruit dans les transmissions d'héritage.