

FICHE N° 16
Démembrements de propriété

La présente fiche vient en complément des 15 fiches incluses dans le BOI 8 M-1-04
Elle commente notamment les nouvelles dispositions
issues de l'article 50 de la loi de finances rectificative pour 2004.

1. Le droit de propriété d'un bien se caractérise par l'addition d'une part, du droit de jouir du bien, qui est lui-même constitué par le droit d'usage (usus) et le droit de percevoir les revenus (fructus) et d'autre part, du droit de disposer du bien (abusus).

Le démembrement du droit de propriété consiste à attribuer le droit de jouir du bien à une personne, l'usufruitier, et le droit d'en disposer à une autre, le nu-propiétaire. Le démembrement résulte tantôt d'une cession à titre onéreux (par exemple, le propriétaire cède l'usufruit à un tiers), tantôt d'une transmission à titre gratuit à la suite d'une donation ou d'une succession.

2. La présente fiche a pour objet de présenter les différentes dispositions relatives au prix de cession, au prix d'acquisition et à la durée de détention au regard de la cession d'un droit démembrement. Elle commente la nouvelle mesure issue de l'article 50 de la loi de finances rectificative pour 2004 en cas de cession de droits démembrés reçus par succession avant le 1^{er} janvier 2004.

1. Acquisition en pleine propriété et cession d'un droit démembré

3. Prix de cession. Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (CGI, art. 150 VA). Il est librement déterminé par les parties.

4. Prix d'acquisition. Le prix d'acquisition afférent au droit cédé est obligatoirement déterminé en appliquant le barème institué par l'article 669 du CGI, que l'acquisition soit intervenue avant ou après le 1^{er} janvier 2004, en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente (CGI, annexe 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 (BOI 8 M-1-04, Fiche 4, n° 13).

5. Durée de détention. La durée de détention doit être décomptée à partir de la date d'acquisition du bien en pleine propriété (date de l'acte ou date d'ouverture de la succession).

2. Acquisition isolée d'un droit démembré et cession de ce droit

a) Principe

6. Prix de cession. Le prix de cession à retenir est 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, il est admis que cette ventilation puisse 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 (BOI 8 M-1-04, Fiche n°3, n° 7).

7. Prix d'acquisition. Le prix d'acquisition du droit est celui effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte (ou la valeur vénale retenue pour le calcul des droits de mutation s'il s'agit d'une acquisition à titre gratuit). Il n'a 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 1^{er} janvier 2004, il peut avoir été évalué en appliquant le barème de l'article 762 du CGI.

8. Durée de détention. La durée de détention doit être décomptée à partir de la date d'acquisition du droit.

b) Exception : Démembrement résultant d'une succession antérieure au 1^{er} janvier 2004

9. Prix de cession. Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (voir n° 3 de la présente fiche).

10. Retraitement du prix d'acquisition. Lorsque le droit de propriété est démembre à la suite d'une succession intervenue avant le 1^{er} janvier 2004, l'article 50 de la loi de finances rectificative pour 2004 prévoit que le prix d'acquisition de ce droit est déterminé à l'aide du barème prévu à l'article 669 du CGI.

Cette mesure s'applique aux plus-values réalisées lors de la cession d'un bien reçu par succession à l'exclusion des biens reçus par donation¹. Pour l'application du barème prévu à l'article 669 du CGI, il convient de tenir compte de l'âge de l'usufruitier apprécié au jour de la cession du droit.

Elle s'applique aux cessions d'usufruit réalisées à compter du 1^{er} janvier 2004 et aux cessions de la nue-propriété réalisées à compter du 1^{er} janvier 2005. Ainsi, pour les plus-values réalisées lors de la cession d'usufruit en 2004 en référence au barème prévu à l'article 762 du CGI, qui ont déjà fait l'objet d'une liquidation et d'une déclaration et pour lesquelles l'impôt sur la plus-value a déjà été acquitté lors de la formalité de publicité foncière, il conviendra de déposer une réclamation contentieuse auprès du centre des impôts compétent.

11. Durée de détention. La durée de détention doit être décomptée à partir de la date d'acquisition du droit.

12. Exemple. Les droits d'usufruit et de nue-propriété sur un immeuble, acquis par succession avant le 1^{er} janvier 2004, sont cédés après le 1^{er} janvier 2004. L'âge de l'usufruitier au jour de l'acquisition était de 42 ans. Il est de 52 ans au jour de la cession. Valeur en pleine propriété au jour de l'acquisition : 600 000 €. Prix en pleine propriété à la date de cession : 650 000 €.

Le prix de cession, qui peut être déterminé à l'aide du nouveau barème de l'article 669 du CGI en retenant l'âge de l'usufruitier au jour de la cession, soit 52 ans (50 % pour l'usufruitier et le nu-proprétaire) est donc de 325 000 € pour l'usufruit et de 325 000 € pour la nue-propriété.

Le prix d'acquisition de chaque droit, déterminé lors de la succession à l'aide du barème de l'article 762 du CGI (soit 240 000 € -- 40 % -- pour l'usufruit et 360 000 € -- 60 % -- pour la nue-propriété) est, pour le calcul de la plus-value imposable lors de la cession, retraité à l'aide du barème de l'article 669 du CGI en retenant l'âge de l'usufruitier au jour de la cession, soit 52 ans (50 % pour l'usufruitier et le nu-proprétaire). Le prix d'acquisition de l'usufruit est donc réputé être égal à 300 000 € et celui de la nue-propriété est réputé être égal à 300 000 € en cas de cession à compter du 1^{er} janvier 2005. En revanche, si la cession est réalisée en 2004, la valeur de la nue-propriété resterait fixée à 360 000 € (60 %).

Si l'immeuble est cédé en 2005, l'usufruitier comme le nu-proprétaire réalise une plus-value de 25 000 € (325 000 – 300 000 €). Si l'immeuble a été cédé en 2004, l'usufruitier, qui a été imposé sur une plus-value de 85 000 € (325 000 € - 240 000 €) en application de la règle antérieure, déposera une réclamation contentieuse, pour n'être imposé en définitive que sur 25 000 € (le nu-proprétaire réalise alors une moins-value de 35 000 € soit 325 000 € - 360 000 €).

3. Cession après réunion de propriété

13. Prix de cession. Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (voir n° 3. de la présente fiche).

14. Prix d'acquisition. Il convient de distinguer les situations suivantes :

- la nue-propriété et l'usufruit ont été acquis à titre onéreux : il convient de retenir la somme des prix d'acquisition de chacun des droits démembrement stipulés dans chacun des actes d'acquisition ;

- la nue-propriété et l'usufruit ont été acquis à titre gratuit (donation ou succession) : il convient de retenir la somme des valeurs vénales retenues lors de chacune des donations et/ou successions ;

- la nue-propriété a été acquise à titre gratuit (donation ou succession) et l'usufruit à titre onéreux : il convient de retenir la somme de la valeur vénale de la nue-propriété retenue lors de la donation ou de la succession et du prix d'acquisition de l'usufruit ;

- la nue-propriété a été acquise à titre gratuit ou à titre onéreux et l'usufruit par extinction : d'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. Toutefois, il est admis

¹ En cas de cession de droits démembrement reçus à titre gratuit à la suite d'une donation, le prix d'acquisition à retenir demeure déterminé à l'aide de l'ancien barème de l'article 762 du CGI en retenant l'âge de l'usufruitier à la date du démembrement.

de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant.

15. Durée de détention. La durée de détention doit être décomptée à partir de la première des deux acquisitions qu'elles soient à titre onéreux, à titre gratuit ou par voie d'extinction naturelle (BOI 8 M-1-04, Fiche n° 4, n° 11 et Fiche 6, n° 10).

16. Imputation des plus ou moins-values. Il est rappelé qu'en cas de vente, constatée par un même acte et entre les mêmes parties, d'un immeuble dont le propriétaire a acquis successivement les droits démembrés, la moins-value brute peut, dans certaines conditions, s'imputer sur la plus-value brute (BOI 8 M-1-04, n°s 65 et s.).

4. Cession d'un immeuble dont la nue-propriété et l'usufruit appartiennent à des propriétaires différents

17. Deux plus-values. 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.

18. Prix de cession. 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.

A titre de règle pratique, il est admis que cette ventilation puisse être effectuée en appliquant le barème prévu par l'article 669 du CGI, en tenant compte, bien entendu, de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente (BOI 8 M-1-04, Fiche n° 3, n° 7).

19. Prix d'acquisition. Le prix d'acquisition du droit est celui stipulé dans l'acte (ou la valeur retenue pour le calcul des droits de mutation s'il s'agit d'une acquisition à titre gratuit).

20. Durée de détention. La durée de détention doit être décomptée à partir de la date d'acquisition du droit.