



## valeur de l'usufruit en cas de maladie grave de l'usufruitier

Par **Vittozienne**, le **27/05/2024** à **09:56**

Bonjour,

Une personne de 67 ans en état de dépendance complète souhaite vendre l'usufruit qu'elle détient sur un appartement. Est-ce que le barème habituel de la valeur de l'usufruit (40 % vu l'âge) s'appliquerait même dans ce cas de mauvaise santé?

Avez-vous la référence de sources juridiques que je puisse consulter en réponse à ma question?

Un grand merci par avance.

Par **Rambotte**, le **27/05/2024** à **10:46**

Bonjour.

En cas de vente, le barème fiscal que vous invoquez ne s'impose pas de manière légale en matières purement civiles. C'est un barème qui ne s'impose légalement qu'en certaines matières fiscales (dont le calcul des droits d'enregistrement).

C'est juste par commodité que ce barème est utilisé en matières civiles.

En matière civile, la valeur de l'usufruit se calcule selon sa valeur économique, laquelle est l'espérance des revenus futurs que pourra procurer le bien jusqu'au décès, et donc cette valeur économique est fondée, entre autres, sur les tables de mortalité (espérance de vie).

Vous mettez dans votre titre "maladie grave", mais dans le texte, vous ne parlez que de dépendance complète, ce qui n'implique pas nécessairement un décès prévisible proche.

Votre difficulté, si vous voulez utiliser la valeur économique, c'est de prouver que l'espérance de vie issue des tables de mortalité ne devra pas s'appliquer, mais qu'il faudra appliquer une espérance de vie ad hoc au cas médical spécifique.

Par **Marck.ESP**, le **27/05/2024** à **12:24**

Bonjour, bienvenue sur LegaVox

Personnellement, je resterais très prudent sur un tel cas, car il est peu probable que l'administration fiscale accepte une réduction de la valeur de l'usufruit basée sur l'état de santé de l'usufruitier.

Par **Rambotte**, le **27/05/2024** à **13:04**

Il n'y a pas lieu à une prudence excessive.

Le fisc se contrefiche de la valeur civile que les parties auront entendu donner à l'usufruit dans leurs rapports entre eux (et dans l'échange financier entre eux).

Si l'acte est soumis à droit d'enregistrement ou à taxe de publicité foncière, le fisc calculera ces derniers sur la base du barème fiscal, sans remettre en cause la valeur civile entre les parties, au sens leur dénier le droit d'avoir utilisé une autre valeur.

Bref, pour un même acte, il peut y avoir deux valeurs de l'usufruit, celle pour le volet civil de l'acte, et celle pour le volet fiscal de l'acte (et sans que la différence soit regardée comme une donation).

Par exemple, si un usufruitier viager vend son usufruit (qui restera viager sur sa tête), il peut le vendre pour sa valeur économique (prix payé dans la vente) mais les droits et taxes seront calculées sur le barème fiscal.

Bref, le fisc s'en fout que l'acquéreur aura payé 10% compte tenu du peu de restant à vivre du vendeur, la taxe, elle, sera sur 40%.

Article 669 CGI : "Pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, la valeur de la nue-propiété et de l'usufruit est déterminée..." Le 669 ne dit pas "Pour le prix à payer par l'acquéreur, la valeur de la nue-propiété et de l'usufruit est déterminée..."

Par **Marck.ESP**, le **27/05/2024** à **13:41**

Le barème économique peut-être est utilisé pour l'évaluation de l'usufruit sur le plan civil, tandis que l'article 669 du CGI est utilisé pour l'évaluation fiscale, sachant qu'il n'existe pas de disposition permettant de déroger au barème de l'article 669 en raison de l'état de santé de l'usufruitier.

Dans l'éventualité d'une telle procédure de calcul, cette évaluation devra être réalisée par un expert en plus du notaire si l'on veut tenir compte du facteur de l'espérance d'un "décès

prévisible proche".

Je ne suis pas dans la prudence excessive, c'était simplement mon point de vue non péremptoire. Je n'insisterai pas.

Par **john12**, le **27/05/2024 à 18:36**

Bonsoir,

En application de l'[article 666 du CGI](#), "Les droits proportionnels ou progressifs d'enregistrement et la taxe proportionnelle de publicité foncière sont assis sur les valeurs", l'administration fiscale pouvant, sur le fondement de l'[article L17 du LPF](#), substituer la valeur vénale au prix ou à l'évaluation effectuée par le contribuable, si elle estime que la base de calcul des droits d'enregistrement ou droits assimilés est inférieure à la valeur vénale.

Comme dit par Rambotte, en vertu de l'[article 669 du CGI](#), en matière fiscale donc, " Pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème ci-après : ....., soit 40% de la valeur de la pleine propriété pour un usufruitier de 67 ans.

En matière civile, l'usufruit peut être valorisé selon une méthode économique, comme cela a aussi été dit.

Je suppose que l'auteur de la question s'interroge sur l'aspect fiscal de l'opération envisagée et sur le fait de savoir si l'usufruit pourrait être cédé et taxé aux droits de mutation à titre onéreux, sur une base inférieure à la valeur découlant du barème de l'article 669 CGI, compte tenu de la maladie grave de l'usufruitier, faisant présumer un décès prématuré.

S'il s'agit bien de cela, **l'imposition à la taxe de publicité foncière devra, à mon avis, être assurée sur la base du barème fiscal soit sur 40% de la valeur de la pleine propriété, quelle que soit la santé de l'usufruitier.** Si l'imposition était assurée sur une base inférieure, en arguant de la gravité de l'état de santé de l'usufruitier et de son incidence sur la probabilité de décès rapide, elle pourrait donner lieu à rectification sur le fondement de l'article L17 LPF précité, dans le cadre de la procédure contradictoire de l'article L55 du LPF.

Voilà ce que je pouvais ajouter, pour peut-être préciser.

Bien cordialement

Par **Rambotte**, le **27/05/2024 à 19:02**

Moi, j'avais l'impression que Vittozienne se posait la question de la valeur du prix de cession à payer pour acheter l'usufruit (qui resterait viager sur la tête du vendeur usufruitier).

Sachant qu'effectivement, pour les droits d'enregistrement, il faudra impérativement les calculer

sur 40%.

Mais en fait, un litige sur la valeur (civile) de l'usufruit n'existe en pratique pour le partage du prix de vente d'un bien démembré selon l'article 621 du code civil, et là, la jurisprudence est claire, il faut calculer la valeur économique de l'usufruit.

Pour une simple vente d'un usufruit, la vente ne peut avoir lieu qu'avec un accord sur le prix entre le vendeur et l'acquéreur. Ni l'usufruitier, ni l'acquéreur, ne peut imposer à l'autre une certaine valeur du prix de cession de l'usufruit. Elle doivent impérativement s'entendre sur la valeur à donner à l'usufruit.

Par **john12**, le **27/05/2024** à **19:12**

Attendons les précisions de l'auteur de la question.

Cdt

Par **janus2fr**, le **28/05/2024** à **06:58**

Bonjour [Vittozienne](#),

Etes-vous le nu-propriétaire ou un tiers pour ce bien ?