



Valeur économique de l'usufruit successoral

Par lex11

Bonjour,

La barème fiscal s'impose pour le calcul des droits d'enregistrement (ISF; paiement des droits de succession et de donation ; paiement des droits d'enregistrement et de publicité foncière lors de l'acquisition de l'usufruit ou de la nue propriété), mais ne s'impose pas lorsqu'il s'agit de répartir la valeur patrimoniale des droits détenus par l'usufruitier et le nu propriétaire c'est pourquoi après la vente d'un bien immo démembré je voudrais savoir comment déterminer la valeur économique de l'usufruit.

Comme la valeur du bien vendu à 470 000? appartient à 50% à Mme B ma mère qui détient 50% de ce bien en PP puisqu'il s'agissait d'un bien détenu en communauté de mariage (régime légal)

Ce qui fait que l'actif successoral démembré a retenir pour la part que Mme B détient en tant qu'usufruitière ne porte que sur l'autre moitié du bien vendu soit 235 000?

Ce qui voudrait dire qu'à partir de la formule de calcul

$NP = PP / (1+t)^n$, où NP est la nue-propriété, PP la pleine propriété, t le taux de rendement du bien = 4% et n la durée du démembrement = 3 (d'après l'espérance de vie viagère Insee) il faudrait partir avec $PP/2 = 235\,000$? et non pas $PP = 470\,000$?

$$NP = 235\,000 / (1 + 0,04)^3$$

$$NP = 235\,000 / 1.12486 = 208\,914$$

$$\text{Usufruit en valeur économique} = 235\,000 - 208\,914 = 26\,086?$$

Ce qui n'est pas précisé dans cette formule c'est qu'elle valeur retenir pour PP soit le prix du bien vendu dans sa totalité soit le prix à répartir qui ne concerne que l'actif successoral démembré qui est de $PP/2$

Merci à vous si vous avez les arguments en réponse à cette question épineuse.

Par Rambotte

Il n'y a pas eu de réponse à l'époque, mais soyez logique, quelle que soit la façon de raisonner.

Soit on coupe la propriété en deux, et votre mère reçoit une moitié du prix, puis on calcule l'usufruit économique sur l'autre moitié donc en prenant pour base la valeur de la moitié de la pleine propriété.

Soit on coupe la propriété entière entre nue-propriété et usufruit, donc on prend pour base de calcul de l'usufruit entier la PP totale, et alors on partage en 2 la NP totale ainsi calculée.

Peu importe donc de prendre 235000 ou 470000, il faut juste être logique avec ce qu'on prend.

$$\text{Car } 1/2 \text{ PP} + 1/2 \text{ U} = 1/2 \text{ NP} + \text{U}.$$

Soit on calcule directement $1/2 \text{ U}$ et $1/2 \text{ NP}$ à partir de $1/2 \text{ PP}$, soit on calcule d'abord U et NP à partir de PP.