AMORTISSEMENT D'UN DROIT D'USUFRUIT

Situation de fait :

votre client, âgé de 76 ans, envisage de faire donation d'une somme d'argent à ses enfants qui achèteront ensuite la nue-propriété d'un bien immobilier, dont il achètera lui-même l'usufruit.
Il donnerait ensuite le bien en location meublée.

Dans ce contexte, vous vous interrogez sur la possibilité, pour votre client, d'amortir son droit d'usufruit.

Vous vous demandez également : *« en supposant que l'amortissement de l'usufruit par l'usufruitier soit possible pour la détermination de son BIC de loueur en meublé et en considérant que son espérance de vie est de 80 ans (il est actuellement âgé de 76 ans), comment peut-on calculer l'amortissement annuel déductible ? »*.

Analyse :

I/ Sur la possibilité d'amortir le droit d'usufruit

L'administration réfute le droit à l'usufruitier de pratiquer un amortissement sur son droit d'usufruit en considérant que les biens objets de l'usufruit ne font pas partie de son actif d'exploitation.

Pour ce qui est du droit d'usufruit lui-même, il est considéré comme un actif (incorporel) de l'entreprise, à la différence du bien qu'il vient grever.

Or, d'après une jurisprudence classique, un élément d'actif incorporel peut, en vertu des dispositions du 2° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts (CGI), donner lieu à une dotation annuelle à un compte d'amortissement s'il est normalement prévisible, lors de sa création ou de son acquisition par l'entreprise, que cet élément se déprécie, c'est-à-dire que ses effets bénéfiques sur l'exploitation sont amenés à prendre fin. Cette dépréciation se caractérise par le fait que les effets bénéfiques de l'usufruit sur l'exploitation sont amenés à prendre fin.

Dès lors, c'est le critère temporaire des effets bénéfiques qui peut poser problème en pratique.

Si cela s'entend aisément s'agissant d'un usufruit temporaire, cela pose davantage de questions concernant un usufruit viager.

C'est ainsi que, pour la première fois, le tribunal administratif de Strasbourg (TA Strasbourg, 14 mars 2017, n°1602812) a validé l'amortissement d'un usufruit viager portant sur un immeuble loué en meublé dès lors :

- qu'il est normalement prévisible, lors de son acquisition, que ses effets bénéfiques sur l'exploitation prendront fin à une date déterminée (condition classique pour amortir un actif incorporel) ;

- et qu'il est possible de déterminer la durée maximale pendant laquelle il peut générer des produits d'exploitation et donc sa durée prévisible d'utilisation (pour un usufruit viager).
    - ⇨ En l'espèce, dans cet arrêt, la durée d'amortissement a été retenue par référence à la durée prévisible d'espérance de vie de l'usufruitier selon les tables de mortalité de l'INSEE. Ainsi, les données de ce tableau consacré à l'espérance de vie, en France métropolitaine, des personnes de sexe féminin fixe l'espérance de vie correspondant à la situation de la requérante à vingt ans, l'usufruit viager dont elle dispose est amortissable sur cette durée (soit 5 %/an).

Si cette solution est désormais admise par le juge, l'administration fiscale refuse encore d'admettre un tel amortissement (portant sur le droit d'usufruit et non le bien grevé) au profit de l'usufruitier, le BoFiP n'ayant pas été mis à jour sur cette question.

- ⇨ En l'espèce, l'opération envisagée par votre client est donc conforme à la jurisprudence administrative.
- ⇨ **Toutefois, le BoFIP n'ayant pas pris acte de cette jurisprudence, une remise en cause, et donc un contentieux, n'est pas à exclure.**

II/ Sur les modalités de calcul de l'annuité d'amortissement

S'agissant d'un amortissement linéaire de l'usufruit, il conviendra de multiplier le prix d'achat ou de revient de ce droit (c'est la base d'amortissement) par un taux égal au rapport de la durée réelle d'utilisation attendue sur 100.

- ⇨ En l'espèce, s'agissant d'un usufruit viager, cette durée d'utilisation est égale à la différence entre l'espérance de vie de l'usufruitier selon les tables de mortalité de l'INSEE et son âge au moment de l'achat du bien.

D'où la formule suivante :

Prix d'achat x [(100/(espérance de vie – âge lors de l'achat))/100]