

Dernière mise à jour le 06 mars 2024

# Le démembrement : Les modes de calcul pour l'estimation de ses composantes

Rappelons que le démembrement consiste en la séparation de l'usufruit d'un bien (droit d'usage et de perception des revenus) et la nue-propriété (droit à la pleine propriété à l'extinction de l'usufruit). Afin de calculer la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit, dans le cadre d'un démembrement de propriété, Il existe deux méthodes pour appréhender la valeur.

## Sommaire

- Quels sont les barèmes utilisés ?
- Le barème fiscal est un incontournable
- Une évaluation fiscale
- Exemple
- Evaluation économique
- Exemple
- Pour toutes ces raisons

Rappelons que le démembrement consiste en la séparation de l'usufruit d'un bien (droit d'usage et de perception des revenus) et la nue-propriété (droit à la pleine propriété à l'extinction de l'usufruit).

Afin de calculer la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit, dans le cadre d'un démembrement de propriété, Il existe deux méthodes pour appréhender la valeur.

## Quels sont les barèmes utilisés ?

Le procédé le plus connu fait appel au barème fiscal

Le second procédé fait appel à une évaluation dite "économique".

## Le barème fiscal est un incontournable

L'utilisation de ce barème est obligatoire, lorsqu'il s'agit de déterminer le montant des droits de chacun dans le cadre d'une mutation. Cette contrainte est prévue en [l'article 669 du code général des impôts](#).

La question du choix ne se pose pas, dans le cas de paiement de droits (donation, acquisition...), il s'agit alors du barème fiscal pour le calcul des droits.

Article 669

« 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 :

Pour déterminer la valeur de la nue-propriété, il n'est tenu compte que des usufruits ouverts au jour de la mutation de cette nue-propriété. »

« L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier ».

AGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
Moins de 21 ans	90%	10%
De 21 à 30 ans	80%	20%
De 31 à 40 ans	70%	70%
De 41 à 50 ans	60%	40%
De 51 à 60 ans	50%	50%
De 61 à 70 ans	40%	60%
De 71 à 80 ans	30%	70%
De 81 à 90 ans	20%	80%
Plus de 90 ans	10%	90%

## Une évaluation fiscale

La méthode liée au barème est simple d'utilisation

Nous utiliserons le tableau ci-dessus

### Exemple

Une personne effectue une donation portant sur un bien valant 200 000 € ; Elle est âgée de 74 ans au moment de l'opération. Elle donne la nue-propriété à son enfant et se garde l'usufruit, opération somme toute assez classique.

Quelle est la répartition de la valeur

Il se situe dans la tranche des 71 à 80 ans, l'usufruit vaut donc 30% et la nue-propriété 70% ; La donation portera sur 140 000 €.

### A noter

L'usufruit peut être temporaire. L'exemple d'un parent qui cède temporairement l'usufruit d'un bien à l'un de ses enfants le temps de ses études pour l'aider.

Dans cette hypothèse, l'usufruit vaut 23% de la pleine propriété par période de 10 ans (sans fractionnement).

Indépendamment du cas des droits à régler, où c'est la règle du barème fiscal, concernant les autres cas il n'y pas d'obligation à son utilisation.

## Evaluation économique

Ici le calcul prend en compte l'âge exact de l'usufruitier (et non sa tranche d'âge) et la rentabilité du bien.

Cette méthode peut être utilisée pour répartir le prix de vente d'un bien démembré.

L'évaluation fait appel à une actualisation des flux (revenus futurs, sur la durée). C'est une prise en compte du cumul des revenus perçus sur la période théorique liée à l'espérance de vie

## Exemple

Afin d'étayer cette théorie, reprenons notre exemple

La personne a 74 ans, et elle est usufruitière d'un bien d'une valeur de 200 000 €. Le bien rapporte 3% net par an.

Dans un souci de simplicité nous avons arrondi les chiffres.

De même nous considérons que la rentabilité et la valorisation du bien restent stables.

Son espérance de vie est de 82 ans, soit une vie théorique restante de 8 ans.

L'équation est la suivante :  $NP = PP / (1+T)^N$

NP : nue-propriété, PP : pleine propriété, T : taux de rendement, et N : durée du démembrement (en années, liée à l'espérance de vie).

Ce qui nous donne approximativement une valeur de la nue-propriété de 157 000 €

A titre comparatif, avec le barème fiscal, c'est 140 000 €

L'estimation est plus précise dans ce cas de figure. On tient compte de l'âge exact de l'usufruitier, mais aussi du rendement réel du bien.

## Pour toutes ces raisons

Le sénateur Claude Malhuret y voit une nécessité de réviser le barème.

Il souhaite un rapprochement des deux barèmes, pour une prise en compte de l'allongement de la vie

Pour sa part le barème fiscal est figé depuis 2003. Il propose aussi de réduire les tranches d'âge en les passant à 5 ans et non plus de 10 ans.

L'espérance de vie entre hommes et femmes est différente, il souhaiterait revenir sur ce paramètre ce qui semble difficile. Depuis décembre 2012, la distinction entre femmes et hommes n'est plus possible pour les assureurs