



## Amortissement de l'usufruit

-----  
Par Hipparque

Bonjour

J'avais déjà posé cette question sur le forum :

Peut on amortir l'usufruit d'un bien immobilier

Il m'avait été répondu que non, mais je connais autour de moi des personnes qui le font avec l'aval de leur expert comptable sur la base de 40% de la valeur du bien

Qu'en est il exactement ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Comment peut-on répondre à une telle question si peu contextualisée ?

Etes-vous usufruitier ou nu-proprétaire ?

Dans quel contexte comptable ou fiscal voudriez-vous amortir ?

-----  
Par Hipparque

Je suis propriétaire d'un meublé de tourisme

Actuellement au micro-bic je vais passer pour les revenus 2025 au réel simplifié

Je voudrais dès à présent donner la nue-proprété en tout en partie a mes enfants pour éviter qu'il aient a payer plus tard beaucoup de droit de succession

Cela ne serait possible que si je peux constater chaque année une dotation a l'amortissement suffisante pour ne pas me faire imposer trop lourdement

D'ou ma question !

-----  
Par Rambotte

Nous comprenons que c'est de la LMNP.

Sur ce site, il est dit que oui, mais le calcul semble différent de celui pour un propriétaire.

[url=https://www.jedeclaremonmeuble.com/lmnp-usufruit/]https://www.jedeclaremonmeuble.com/lmnp-usufruit/[/url]

-----  
Par Hipparque

En fait je suis en LMP mais j'imagine que la règle doit être la même

-----  
Par john12

Bonjour Hipparque,

Dans cette affaire, l'administration fiscale fait de la résistance, en n'ayant pas encore formellement admis la déduction de l'amortissement du droit d'usufruit, dans sa documentation administrative et elle admet la déduction d'amortissements pour les seuls propriétaires ou nu-proprétaires (BOI-BIC-AMT-10-20 , n° 260). En cela, elle s'oppose à la jurisprudence issue de l'arrêt CE n° 419912 du 24/04/2019 qui a décidé que l'élément d'actif incorporel représenté par la valeur de l'usufruit viager se déprécie avec le temps et que cette dépréciation peut justifier un amortissement, tenant compte de l'espérance de vie du titulaire, estimée à partir des tables de mortalité de l'INSEE

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000038420445/>

La jurisprudence est, en tous points, conforme au droit comptable et fiscal actuel et on ne peut que regretter que

l'administration ne s'y range pas formellement, dans le cadre d'un combat d'arrière garde, vraisemblablement pour essayer de dissuader les loueurs d'amortir et pour les raisons budgétaires qui en découlent.

Rappelons qu'en application de l'article 38 quater de l'annexe III du CGI : "Les entreprises doivent respecter les définitions édictées par le plan comptable général, sous réserve que celles-ci ne soient pas incompatibles avec les règles applicables pour l'assiette de l'impôt."

Or, le plan comptable général (article 322-1) prévoit l'amortissement des droits incorporels dont l'usage est limité dans le temps, ce qui est bien le cas d'un usufruit viager qui s'éteint par la mort de l'usufruitier et aucune disposition fiscale ne limite, à ce jour, la déduction des amortissements des droits incorporels, dans les conditions prévues par le droit comptable.

De nombreux articles figurent sur le net, à ce sujet et la lecture des attendus de l'arrêt précité permet de comprendre le sens de l'argumentation et de la position jurisprudentielle.

Vous seriez donc en droit de déduire, après option pour le bénéfice réel, l'amortissement de la valeur de l'usufruit viager du meublé dont vous envisagez de donner la nue-propriété à vos enfants, sur la durée de votre espérance de vie, déterminée à partir des tables de mortalité de l'INSEE.

Evidemment, vous ne pourriez pas vous prévaloir de la doctrine administrative actuelle et vous devriez vous référer à la jurisprudence, si vous décidiez d'amortir et si vous faisiez l'objet d'un redressement, ce qui me semble peu probable, mais qui reste possible, tant que la doctrine n'est pas formellement modifiée.

Bien cordialement

-----  
Par Hipparque

Merci John 12 pour cette réponse précise et argumentée

-----  
Par john12

Je vous en prie.  
Cdt