

DIRECTION
DES
CONTRIBUTIONS DIRECTES
ET DES
ACCISES

Circulaire du directeur des contributions
L.I.R. No 53 du 19 juillet 1974

L.I.R. No 53

Objet: Imposition du nu-proprétaire et de l'usufruitier.
Application de l'article 103bis L.I.R.

Sommaire

1. Introduction
2. Traitement fiscal du nu-proprétaire et de l'usufruitier lorsque la relation de droit particulière entre le nu-proprétaire et l'usufruitier tire son origine directement d'un acte à titre gratuit
3. Amortissement du bien grevé d'usufruit
4. Traitement fiscal du nu-proprétaire et de l'usufruitier, lorsque la relation de droit particulière entre le nu-proprétaire et l'usufruitier tire son origine directement d'un acte à titre onéreux impliquant application de l'article 115, No 14 L.I.R.
5. Base de détermination du revenu net dans le chef du nu-proprétaire dans les hypothèses visées sub 4
6. Hypothèses particulières où le bien grevé d'usufruit est affecté à une exploitation agricole ou forestière, à une entreprise commerciale, industrielle ou artisanale ou à l'exercice d'une profession libérale
7. Base de l'amortissement dans l'hypothèse où le bien grevé d'usufruit est amortissable
8. Particularité concernant les contribuables non résidents
9. Concours de l'acquisition à titre onéreux de l'usufruit avec l'obtention d'un capital d'assurance sur la vie.

1. Introduction

L'article 103bis inséré dans la loi du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, par la loi du 27 décembre 1973 modifiant certaines dispositions relatives à la loi générale et aux impôts directs et qui a la teneur suivante: "Le nu-propiétaire est réputé acquiescir les revenus du bien qui est grevé de l'usufruit et les céder à l'usufruitier", établit une notion autonome de l'usufruit en matière d'impôt sur le revenu. Tandis qu'en droit civil l'usufruitier retire directement les fruits du bien grevé d'usufruit en vertu d'un droit réel qui constitue une parcelle de propriété, l'usufruitier n'a, au regard de l'impôt sur le revenu, qu'un droit de créance envers le nu-propiétaire qui est considéré comme ayant la pleine propriété sous réserve de l'obligation de céder les fruits à l'usufruitier.

En pratique le nu-propiétaire sera donc traité comme s'il encaissait les fruits du bien grevé d'usufruit et comme s'il avait envers l'usufruitier la charge d'une rente équivalente aux fruits du bien en cause.

Le traitement fiscal du nu-propiétaire et de l'usufruitier découle dès lors de l'application, en conformité de cette définition autonome de l'usufruit, des dispositions des articles 103 et 115, No 14 L.I.R. ainsi que des dispositions de l'article 105, al. 2, No 1, dernière phrase ou de l'article 109, al. 1^{er}, No 1; dernière phrase L.I.R. à moins que les règles particulières de détermination du bénéfice selon les articles 18 et suivants L.I.R. n'interviennent.

Le traitement fiscal du nu-propiétaire et de l'usufruitier diffère selon que la relation de droit particulière entre le nu-propiétaire et l'usufruitier tire son origine directement d'un acte à titre gratuit ou d'un acte à titre onéreux.

2. Traitement fiscal du nu-propiétaire et de l'usufruitier lorsque la relation de droit particulière entre le nu-propiétaire et l'usufruitier tire son origine directement d'un acte à titre gratuit

Dans les cas suivants la relation particulière de droit entre le nu-propiétaire et l'usufruitier tire son origine directement ou sera réputée tirer son origine directement d'un acte à titre gratuit :

- a) le ci-devant propriétaire a constitué l'usufruit par donation au profit d'un tiers,
- b) le ci-devant propriétaire a fait donation à un tiers de la nue-propriété sous réserve de l'usufruit à son propre profit,
- c) la nue-propriété et l'usufruit ont été transmis séparément à deux personnes différentes, soit par donation, soit par succession,
- d) l'usufruit est né en vertu d'une disposition légale comme p.ex. l'usufruit du conjoint survivant prévu par l'article 767 du Code civil,
- e) la nue-propriété créée dans l'une des circonstances visées sub a) à d) ci-dessus a été transmise à titre gratuit, soit par donation, soit par succession à une personne autre que le nu-propriétaire originaire. (Il est rappelé entre parenthèses que la donation de l'usufruit ou de la nue-propriété ne peut se faire que par acte authentique.)

Le traitement fiscal, tant du nu-propriétaire que de l'usufruitier se fait, dans les cas ci-dessus, selon la règle générale ou d'après la règle particulière ci-dessous.

Règle générale :

Sauf l'exception faisant l'objet de la règle particulière l'usufruitier est imposable sur le revenu net intégral qui lui revient. En ce qui concerne le nu-propriétaire il est traité, sauf l'exception faisant l'objet de la règle particulière, de la façon suivante. Comme il est réputé acquérir le revenu, par application de l'article 108bis, mais comme d'autre part il est de même réputé céder obligatoirement à l'usufruitier une somme équivalente déductible comme dépense spéciale^{*)}, la recette nette réputée acquise et la déduction pour dépenses spéciales se compensent exactement et il n'est, en pratique, tenu compte ni de l'un ni de l'autre. Comme cependant le nu-propriétaire supporte économiquement la dépréciation du bien, il a en règle générale droit à l'amortissement calculé sur la pleine propriété dans l'hypothèse où il s'agit d'un bien amortissable. Il est cependant

*) La question de savoir si la déduction ne devrait pas plutôt se faire à titre de frais d'obtention est sans incidence pratique, parce que le résultat pratique serait le même. En théorie cependant la déduction comme dépense spéciale semble plus conforme à la loi, eu égard à la circonstance que la rente payable par le nu-propriétaire conformément à la fiction établie par l'article 108bis L.I.R. serait une charge en rapport avec une donation ou une transmission par succession.

renvoyé aux exceptions signalées sub 3 ci-dessous.

Sauf dans l'hypothèse visée par la règle particulière ci-après le degré de parenté ou l'absence de parenté entre le nu-proprétaire et l'usufruitier ne jouent aucun rôle.

Règle particulière :

Lorsque, dans l'hypothèse visée sub a ci-dessus, l'usufruit a été constitué par le nu-proprétaire actuel au profit d'une personne qui serait susceptible de lui réclamer des aliments en cas de besoin, le nu-proprétaire est réputé, suivant l'article 108bis L.I.R., toucher le revenu, mais il ne peut pas compenser le revenu positif par une déduction à titre de dépense spéciale, parce que le revenu réputé transmis par le nu-proprétaire à l'usufruitier l'est à titre d'allocation tombant sous le coup de la défense de déduction faisant l'objet de l'article 12, No 2 L.I.R. Le nu-proprétaire est dès lors imposable comme s'il avait la pleine-proprété.*)

L'imposition du nu-proprétaire découlant de l'impossibilité de déduire le revenu réputé cédé à l'usufruitier entraîne, par application de l'article 96, dernier alinéa L.I.R., l'exemption complète de l'usufruitier.

(Lorsque la nue-proprété créée par la cession de l'usufruit à une personne susceptible de réclamer, en cas de besoin, des aliments au nu-proprétaire, est transmise à titre gratuit à une autre personne, l'usufruit perd son caractère de libéralité faite par le nu-proprétaire à l'usufruitier et la règle générale ci-dessus formulée devient applicable, même à l'endroit de l'usufruitier, et même au cas où l'usufruitier et le nouveau nu-proprétaire sont dans une relation de parenté impliquant obligation alimentaire.)

3. Amortissement du bien grevé d'usufruit

Comme il vient d'être relevé sub 2 ci-dessus, le nu-proprétaire a en principe seul droit à l'amortissement, lorsque le bien grevé d'usufruit est un bien amortissable, même dans l'hypothèse où l'usu-

*) Arrêt du Conseil d'Etat du 4.2.1959. No 5590 du rôle

fruitier est imposable du chef du revenu.

Cette règle souffre cependant une exception, lorsque l'usufruitier occupant une habitation en vertu de son droit d'usufruit, né dans les circonstances visées sub 2 ci-dessus, est imposable du chef de la valeur locative fixée forfaitairement par application du règlement grand-ducal du 12 juillet 1963. Dans cette hypothèse il est tenu compte de l'amortissement dans la fixation forfaitaire de la valeur locative nette et il n'y a pas lieu à déduction de l'amortissement au profit du nu-propiétaire.*)

Il en est de même lorsque le nu-propiétaire auquel est appliqué la règle particulière ci-dessus (imposition du nu-propiétaire et exemption de l'usufruitier) est imposable forfaitairement du chef de la valeur locative d'une habitation occupée par l'usufruitier exempté. L'amortissement n'est pas permis dans ce cas parce qu'il en est tenu compte, comme dans la première hypothèse ci-dessus, dans la fixation forfaitaire.*)

4. Traitement fiscal du nu-propiétaire et de l'usufruitier, lorsque la relation de droit particulière entre le nu-propiétaire et l'usufruitier tire son origine directement d'un acte à titre onéreux impliquant application de l'article 115, No 14 L.I.R.

Dans les cas suivants la relation de droit particulière entre le nu-propiétaire et l'usufruitier tire son origine directement d'un acte à titre onéreux impliquant application de l'article 115, No 14 L.I.R. :

- a) le ci-devant propriétaire a cédé l'usufruit pour un prix global déterminé à une tierce personne,
- b) le ci-devant propriétaire a cédé la nue-propiété du bien pour un prix déterminé sous réserve d'usufruit à son propre profit,
- c) la nue-propiété et l'usufruit d'un bien ont été acquis séparément pour des prix déterminés par deux personnes différentes.
- d) la nue-propiété a été acquise par une personne pour un prix déterminé de la part d'une autre personne sans distinguer de quelle façon cette personne avait acquis la nue-propiété, de façon gratuite ou à titre onéreux.

Dans les hypothèses susvisées l'usufruitier est imposable du chef du revenu net sous déduction de la tranche exonérée de 50 % en vertu de

*) Voir circulaire L.I.R. No 13 du 31 janvier 1969, rubrique 7.

l'article 115, No 14 L.I.R. Le revenu net prévisé est cependant établi sans déduction de l'amortissement et sans déduction des frais de grosses réparations éventuellement supportés par le nu-propiétaire en vertu des articles 605 et 606 du Code civil.

Le nu-propiétaire, pour sa part, est réputé, en vertu de l'article 108bis L.I.R. avoir acquis le revenu et l'avoir cédé à l'usufruitier.

Le nu-propiétaire est dès lors imposable du chef du revenu net réputé encaissé, mais comme il est réputé en vertu du même article 108bis avoir la charge de verser le revenu net à l'usufruitier et comme cette charge a été assumée à titre onéreux, il peut déduire comme frais d'obtention en vertu de l'article 105, al. 2, No 1, dernière phrase 50 % du revenu net (100 % si le nu-propiétaire a acquis la nu-propiété avant le 1.1.1960). En plus il peut déduire l'amortissement calculé sur la valeur de la pleine propriété^{*)} et, le cas échéant, les frais de grosses réparations supportés par lui.

Exemple

Loyer brut d'une maison de rapport		170.000 fr.
Frais d'obtention divers	50.000	
Amortissement (prix d'acquisition sans le terrain 1.650.000)	<u>25.000</u>	
		<u>75.000 fr.</u>
Revenu net		95.000 fr.
<u>Imposition de l'usufruitier</u>		
Loyer brut		170.000 fr.
Frais d'obtention divers		<u>50.000 fr.</u>
Revenu net		120.000 fr.
Tranche exonérée de 50 %		<u>60.000 fr.</u>
Revenu net à incorporer au revenu imposable		60.000 fr.
<u>Imposition du nu-propiétaire</u>		
Loyer brut		170.000 fr.
Frais d'obtention divers		<u>50.000 fr.</u>
Revenu réputé encaissé	(à reporter)	120.000 fr.

*) Voir No 7 ci-dessous

Report		120.000 fr.
Revenu réputé transmis à l'usufruitier	120.000 fr.	
dont non déductible 50 % (art.105, al.2, No 1, dernière phrase)	60.000 fr.	
	<hr/>	
Reste déductible comme frais d'obtention	60.000 fr.	
Amortissement 1,5 % du prix d'acquisition (terrain exclu) de 1.650.000 fr., arrondi	25.000 fr.	
	<hr/>	
Total des frais d'obtention		85.000 fr.
Revenu net à incorporer au revenu imposable		35.000 fr.

5. Base de détermination du revenu net dans le chef du nu-proprétaire dans les hypothèses visées sub 4

Si, comme dans l'exemple sub 4 ci-dessus, l'usufruitier est imposable en principe du chef d'un revenu en espèces retiré du bien en cause, on s'en tiendra, pour l'imposition du nu-proprétaire aux chiffres qui sont à retenir à l'endroit de l'usufruitier. Il a été procédé de cette façon dans l'exemple prémentionné. Si, pour une raison quelconque l'usufruitier n'est pas imposé, le nu-proprétaire sera imposé sur la base des données qui seraient à retenir à l'endroit de l'usufruitier en cas d'imposition.

Dans l'hypothèse où l'usufruitier n'encaisse pas un revenu en espèces parce qu'il utilise le bien en cause pour ses propres besoins (habitation occupée personnellement, immeuble bâti affecté à l'entreprise de l'usufruitier) il y a lieu de déterminer la valeur locative nette effective spécialement en vue de l'imposition du nu-proprétaire. Le nu-proprétaire ne pourra pas être imposé sur la base de la valeur locative forfaitaire déterminée par application du règlement grand-ducal du 12 juillet 1968.

Exemple :

Soit une maison unifamiliale occupée par l'usufruitier qui est imposable selon le règlement grand-ducal du 12 juillet 1968.

Imposition du nu-propiétaire

Valeur locative nette sans déduction de l'amortissement, c'est-à-dire loyer brut normal moins frais d'obtention (normaux) abstraction faite de l'amortissement	120.000 fr.
Déduction de 50 % à titre de frais d'obtention constitués par la cession supposée du loyer net à l'usufruitier 120.000 : 2 =	60.000 fr.
Prix d'acquisition de la maison (terrain exclu) en 1970	1.650.000 fr.
Amortissement 1,5 % (arrondi)	<u>25.000 fr.</u>
	<u>85.000 fr.</u>
Revenu net à incorporer au revenu imposable	35.000 fr.

Imposition de l'usufruitier

Valeur unitaire	100.000 fr.
Valeur locative forfaitaire 4 %	4.000 fr.

6. Hypothèses particulières où le bien grevé d'usufruit est affecté à une exploitation, à une entreprise ou à l'exercice d'une profession libérale soit par l'usufruitier, soit par le nu-propiétaire

a) La relation particulière de droit entre le nu-propiétaire et l'usufruitier tire son origine d'un acte à titre gratuit au sens du No 2 ci-dessus

aa) Lorsque la règle générale formulée sub 2 ci-dessus est applicable les particularités suivantes se présentent :

Si l'usufruitier affecte le bien à son entreprise (exploitation ou profession libérale) il n'en retire pas directement un revenu qui serait imposable dans son chef, mais la partie du bénéfice représentant le loyer économisé sera implicitement comprise dans le bénéfice global imposable auprès de l'usufruitier. La valeur de l'usufruit ne peut toutefois pas figurer à l'actif du bilan parce que cette valeur acquise à titre gratuit dans le cadre du patrimoine privé est un élément de ce patrimoine et sa diminution annuelle ne doit pas affecter le bénéfice imposable. En ce qui concerne le nu-propiétaire il est traité d'après la règle générale formulée sub 2, c'est-à-dire il n'est pas imposable mais a droit à l'amortissement.

Si le nu-proprétaire affecte le bien à son entreprise (exploitation ou profession libérale) il doit normalement payer un loyer à l'usufruitier. L'usufruitier est normalement imposable du chef du loyer encaissé. En ce qui concerne le nu-proprétaire qui paie un loyer à l'usufruitier, il peut déduire ce loyer comme dépense d'exploitation.*) Sauf circonstances spéciales justifiant un traitement fiscal différent, le bien grevé d'usufruit doit figurer à l'actif du bilan pour sa valeur pleine. La charge d'usufruit, étant du fait de son caractère gratuit relevant du domaine du patrimoine privé une charge privée, ne peut pas figurer comme charge au passif du bilan fiscal.

Lorsque le nu-proprétaire obtient la nue-proprété par donation ou succession, l'entrée à l'actif du bilan se fait sous forme d'apport. Lorsque par contre le propriétaire-exploitant constitue lui-même l'usufruit par donation le bien en cause reste au bilan fiscal sans aucun changement.

Le nu-proprétaire a normalement droit à l'amortissement.

bb) Lorsque la règle particulière formulée sub 2 ci-dessus est applicable les particularités ci-dessous se présentent :

Il est rappelé que la règle particulière s'applique lorsque le nu-proprétaire a lui-même constitué l'usufruit par donation au profit de l'usufruitier et que ce dernier est une personne visée à l'article 12, No 2 L.I.R.

*) Il est permis de penser qu'il y aurait plutôt lieu à déduire le loyer payé par le nu-proprétaire comme dépense spéciale, parce que l'usufruit est une charge privée. On peut cependant considérer les relations entre le nu-proprétaire et l'usufruitier simultanément sur deux plans. En premier lieu l'usufruitier est un bailleur et le nu-proprétaire un locataire. Sur la base de cette relation le loyer est entièrement déductible comme dépense d'exploitation. Sur le second plan le nu-proprétaire est réputé, d'après l'article 108bis, devoir le revenu net produit par l'immeuble à l'usufruitier. Dans cette relation le nu-proprétaire apparaissant d'une part comme bénéficiaire du loyer net et d'autre part comme débiteur du même loyer net, les deux postes s'annulent comme revenu positif et comme dépense déductible à titre de dépense spéciale. Sur le second plan il y a donc une déduction à titre de dépense spéciale par compensation. Cette conception permettant la déduction du loyer brut comme dépense d'exploitation tout en respectant la fiction établie par l'article 108bis a l'avantage de la simplicité.

Si, dans cette hypothèse l'usufruitier affecte le bien en cause à son entreprise (exploitation ou profession libérale) la valeur locative nette du bien qui se reflète dans une économie de loyer doit être déduite du bénéfice imposable de l'usufruitier, parce qu'en vertu de la règle particulière formulée sub 2 ci-dessus l'usufruitier n'est pas imposable du chef du revenu produit par le bien. La valeur de l'usufruit ne peut pas figurer au bilan. Le nu-propiétaire est imposable sur la base de la valeur locative nette, amortissement déduit.

Si, par contre le nu-propiétaire affecte le bien à son entreprise (exploitation ou profession libérale) il doit normalement payer un loyer à l'usufruitier. L'usufruitier n'est pas imposable du chef du loyer encaissé. Le nu-propiétaire ne peut pas déduire comme dépense d'exploitation ni comme dépense spéciale le loyer net payé. Le bien grevé d'usufruit doit rester inscrit sans changement à l'actif du bilan. La charge d'usufruit ne peut pas être portée au passif du bilan fiscal parce qu'il s'agit d'une charge assumée à titre gratuit dans le domaine du patrimoine privé. Le nu-propiétaire a droit à la déduction de l'amortissement.

b) La relation de droit particulière entre le nu-propiétaire et l'usufruitier tire son origine d'un acte à titre onéreux

Si l'usufruitier affecte le bien à son entreprise (exploitation ou profession libérale) le prix d'acquisition de l'usufruit doit en principe figurer à l'actif du bilan. Ce prix est susceptible en principe d'une réduction annuelle en raison de la diminution actuarielle annuelle de la valeur de l'usufruit.

En ce qui concerne le nu-propiétaire, ce dernier est traité selon les principes exposés sub 4 ci-dessus (Imposition sur la base de la valeur locative nette avant amortissement, réduite de moitié et diminuée ensuite à concurrence de l'amortissement).

Si le nu-propiétaire affecte le bien à son entreprise (exploitation ou profession libérale) il doit normalement payer un loyer à l'usufruitier. L'usufruitier est imposable du chef du loyer suivant les principes exposés sub 4 ci-dessus (imposition du loyer net sous déduction de la tranche exonérée de 50 % abstraction faite de l'amortissement). Le nu-propiétaire déduira intégralement comme dépense

d'exploitation le loyer payé à l'usufruitier. La pleine propriété doit figurer à l'actif du bilan. La charge d'usufruit est à porter au passif. Le poste de passif est à réduire annuellement en raison de la diminution actuarielle annuelle de la valeur de la charge d'usufruit.

7. Base de l'amortissement dans l'hypothèse où le bien grevé d'usufruit est amortissable^{*)}

En principe l'amortissement doit se calculer sur la base de la valeur de la pleine propriété, par application de la règle énoncée par l'article 108bis L.I.R. suivant laquelle le nu-propiétaire est réputé acquérir les revenus, donc avoir la pleine-propriété sous réserve de devoir transférer les revenus à l'usufruitier.

Si donc la nue-propriété a été acquise à titre gratuit par le nu-propiétaire, ce dernier calculera l'amortissement sur la base de la valeur du bien en cause qui servirait de base à l'amortissement si le nu-propiétaire avait en fait acquis la pleine propriété à la même occasion et de la même manière qu'il a acquis la nue-propriété.

Un problème se pose lorsque le nu-propiétaire a acquis la nue-propriété à titre onéreux. Dans ce cas la valeur de la pleine propriété à prendre pour base de l'amortissement est égale à la somme du prix payé pour la nue-propriété et de la valeur actuelle de l'usufruit au jour de l'acquisition de la nue-propriété.

8. Particularité concernant les contribuables non résidents

Lorsque la relation de droit particulière existant entre le nu-propiétaire et l'usufruitier tire son origine directement d'un acte à titre gratuit ou est réputée tirer son origine directement d'un acte à titre gratuit et que le nu-propiétaire est contribuable non résident, la règle générale exposée sub 2 ci-dessus conduirait, en cas d'application littérale, à une double imposition.

*) Cette rubrique concerne tant les cas de nue-propriété et d'usufruit tirant leur origine d'un acte à titre gratuit que ceux tirant leur origine d'un acte à titre onéreux.

Il est rappelé que la règle générale s'applique dans tous les cas où le nu-propiétaire n'a pas cédé l'usufruit à titre gratuit à une personne susceptible de lui réclamer des aliments en cas de besoin. Suivant la règle générale le nu-propiétaire est en principe imposable, dans les cas susvisés, sur la base du revenu net de frais courants réputé encaissé, diminué à titre de dépense spéciale du même revenu net réputé cédé à l'usufruitier ainsi que le cas échéant de l'amortissement et des grosses réparations.

Si toutefois le nu-propiétaire est contribuable non résident, il n'a pas droit à la déduction pour dépense spéciale. Il deviendrait dès lors imposable sur la base du revenu net encaissé diminué tout au plus de l'amortissement et des grosses réparations. Comme l'usufruitier est intégralement imposable selon la règle générale on se trouverait en présence d'une double imposition du même revenu.

Pour éviter cette double imposition on traitera le nu-propiétaire qui est contribuable non résident de la même façon que s'il était contribuable résident. Cette manière de procéder est justifiée par la circonstance que, au cas où le revenu net réputé cédé à l'usufruitier n'est pas déductible comme dépense spéciale, il est permis de le considérer comme déductible à titre de frais d'obtention en vertu de son identité avec le revenu positif réputé encaissé par le nu-propiétaire.

2. Concours de l'acquisition à titre onéreux de l'usufruit avec l'obtention d'un capital d'assurance sur la vie

Suivant l'article 115, No 14, avant-dernier alinéa, l'exonération de 50 pour cent est exclue dans la mesure où le bénéficiaire de l'usufruit acquis moyennant contre-prestation globale a touché un capital du chef d'une assurance sur la vie soit au cours d'une période de dix ans avant la constitution de l'usufruit, soit après cette constitution.

Cette restriction s'applique à l'endroit de toutes les hypothèses de constitution d'usufruit visées sub 4 ci-dessus.

L'exonération de 50 pour cent est pleinement exclue au cas où le capital d'assurance dépasse le prix d'acquisition de l'usufruit. Dans le cas contraire une part proportionnelle du revenu issu de l'usufruit est

exclue du bénéfice de l'exonération de 50 pour cent (voir exemple sub 5 de la circulaire L.I.R. No 52 du 19 juillet 1974).

La restriction relative au capital touché en vertu d'une assurance sur la vie ne concerne pas l'imposition du nu-propriétaire.

Luxembourg, le 19 juillet 1974

Le Directeur des Contributions,

