



Circulaire du directeur des contributions<sup>1</sup>  
L.I.R. n° 99ter/1bis du 7 mars 2016

L.I.R. n° 99ter/1bis

**Objet : Imposition des plus-values résultant de l'aliénation de droits réels portant sur des immeubles (art. 108bis L.I.R.)**

Les alinéas 2 et 3 de l'article 108bis règlent l'imposition des plus-values rattachées aux droits réels, tels l'usufruit, la nue-propriété et les droits similaires. L'imposition des plus-values ne se limite pas seulement aux opérations de cession concernant la pleine propriété d'un bien, mais elle s'applique également aux opérations se rapportant à la réalisation des éléments démembrés du droit de propriété.

C'est sous cet angle de vue que l'alinéa 2 de l'article 108bis prévoit expressément l'imposition des plus-values réalisées sur la cession à titre onéreux de la nue-propriété ou de l'usufruit. Cette imposition n'a cependant pas lieu à l'occasion de toute cession de nue-propriété ou d'usufruit. En effet, le revenu résultant de l'aliénation de la nue-propriété ou de l'usufruit donne uniquement lieu à imposition dans les cas où la plus-value réalisée sur la pleine propriété aurait été imposable. En vertu de ce principe, la plus-value dégagée par la cession de l'usufruit sur un immeuble, par exemple, constituerait un revenu imposable si la cession de la pleine propriété de l'immeuble déclençait une imposition au titre d'un des articles 99bis et 99ter L.I.R. Au cas où l'aliénation supposée de l'immeuble ne tomberait pas dans le champ d'application d'un de ces articles, le revenu réalisé sur la cession de l'usufruit serait également exempt d'impôt.

Exemple

Le contribuable acquiert en 2003 la pleine propriété d'un appartement qu'il n'utilise pas dans les conditions de l'article 102bis (résidence principale) et dont il cède en 2015 l'usufruit à titre onéreux à un tiers.

---

<sup>1</sup> La présente circulaire remplace le point 7. de la circulaire L.I.R. n° 99ter/1 du 29 décembre 1994

Si le contribuable réalisait en 2015 la pleine propriété de l'appartement, la plus-value de cession deviendrait imposable au titre de l'article 99ter. Dans ces conditions la cession de l'usufruit en 2015 a également le caractère d'une opération imposable.

Au cas où le contribuable aurait utilisé l'appartement pour des besoins personnels d'habitation dans les conditions de l'article 102bis (résidence principale), la cession supposée de l'appartement ne rentrerait pas dans le champ d'application de l'article 99ter. L'exonération s'appliquerait donc également à la plus-value dégagée par l'aliénation du seul usufruit.

Aux termes de l'article 108bis, alinéa 2, phrase 2, les plus-values imposables sur l'usufruit et la nue-propriété d'un bien sont établies en tenant compte des seules plus-values provenant de la variation de valeur de ce bien. Il s'ensuit que les gains et les pertes d'origine aléatoire réalisés en rapport avec la nue-propriété ou l'usufruit sont à éliminer du revenu à imposer. Il en est de même de la plus-value actuarielle de la nue-propriété ou de la moins-value actuarielle de l'usufruit résultant de l'avancement en âge de l'usufruitier.

Les principes posés par l'article 108bis, alinéa 2, en ce qui concerne les plus-values imposables sur la nue-propriété et l'usufruit n'ont pas pour conséquence de soumettre à l'impôt un revenu global supérieur ou inférieur à la plus-value réalisée par la cession de la pleine propriété du bien. La somme des plus-values sur la nue-propriété et sur l'usufruit correspond toujours à la plus-value sur la pleine propriété.

Les principes exposés ci-dessus sont illustrés moyennant l'exemple suivant:

#### Exemple

#### Données

Deux personnes acquièrent en 2005 un terrain, dont A détient la nue-propriété et B l'usufruit.

B (usufruitier) est un homme âgé de 60 ans au moment de l'acquisition. Le terrain rapporte un revenu net annuel de 50.000 €

Prix d'acquisition de la nue-propriété	1.830.000 €
Prix d'acquisition de l'usufruit:	
50.000 x 12,2869 (v. circ. L.I.R – n° 23/2) = 614.345 arr.	<u>614.300 €</u>
Prix d'acquisition total	2.444.300 €

Le terrain est aliéné en 2015 au prix de 5.000.000 €

La solution de l'exemple est analysée dans deux hypothèses distinctes:

- 1) A et B sont en vie en 2015 et se partagent le prix de vente à raison de 4.000.000 € pour A (nu-proprétaire) et de 1.000.000 € pour B (usufruitier).
- 2) L'usufruitier meurt en 2010 et A (plein propriétaire à partir du décès de B) encaisse l'intégralité du prix de réalisation en 2015.

#### Solution (1ère hypothèse)

Pour les besoins de l'application des dispositions de l'article 108bis, alinéa 2, il est procédé comme si A (nu-proprétaire) avait acquis la pleine propriété du terrain au prix de 2.444.300 € sous réserve du paiement d'une rente viagère à l'usufruitier (B) correspondant au revenu produit par le terrain et dont la valeur capitalisée représente le prix de l'usufruit (614.300 €). (Cette fiction admise pour les besoins fiscaux rejoint en quelque sorte la conception inhérente à l'article 108bis, alinéa 1<sup>er</sup>, au sujet du traitement fiscal des revenus d'un bien grevé d'usufruit. En vertu de cette disposition le nu-proprétaire est réputé acquérir les revenus d'un tel bien et les céder à l'usufruitier).

En fait, le nu-proprétaire A est donc supposé avoir un actif de 2.444.300 € grevé d'un passif de 614.300 €. Quant à l'usufruitier B, il est supposé avoir acquis à titre onéreux une rente viagère d'une valeur de 614.300 €.

En 2015, la valeur capitalisée de l'usufruit, à supposer que le revenu produit par le terrain reste constant, s'élève à 441.870 € (usufruitier âgé de 70 ans;  $50.000 \times 8,8374 = 441.870$  svt circ. L.I.R. – n° 23/2).

A ce moment A dispose d'un actif de 2.444.300 € et d'un passif réduit à 441.870 €, donc d'une valeur nette de 2.002.430 € contre 1.830.000 € en 2005. L'usufruitier B, de son côté, dispose d'un usufruit dont la valeur s'élevant à 614.300 € en 2005 n'est plus que de 441.870 € en 2015.

La différence entre la valeur (nette) dégagée par la nue-proprété en 2015 par rapport à celle en 2005, à savoir  $2.002.430 - 1.830.000 = 172.430$  €, représente la plus-value actuarielle de la nue-proprété. L'écart de valeur de l'usufruit entre 2015 et 2005, à savoir  $614.300 - 441.870 = 172.430$  €, constitue la moins-value actuarielle de l'usufruit. La plus-value actuarielle de la nue-proprété correspond donc exactement à la moins-value actuarielle de l'usufruit. Globalement la nue-proprété et l'usufruit fournissent à tout moment une valeur de la pleine propriété de 2.444.300 €.

	nue-propriété	usufruit	pleine propriété
2005	1.830.000	614.300	2.444.300
2015	2.002.430	441.870	2.444.300

Au cas où l'on ferait abstraction des variations de valeur dues à l'avancement en âge de l'usufruitier, le revenu réalisé en 2015 par A et B se calculerait comme suit:

A (nu-proprétaire)

Quote-part du prix de vente :	4.000.000
Prix d'acquisition effectif de la nue-propriété :	<u>1.830.000</u>
Plus-value :	2.170.000

B (usufruitier)

Quote-part du prix de vente :	1.000.000
Prix d'acquisition effectif de l'usufruit :	<u>614.300</u>
Plus-value :	385.700

Globalement l'opération de cession dégagerait donc une plus-value de 2.170.000 + 385.700 = 2.555.700 € (compte non tenu de la réévaluation du prix d'acquisition).

Ces calculs ne tiennent cependant pas compte de la plus-value et de la moins-value actuarielles de la nue-propriété et de l'usufruit. En vertu de l'article 108bis, alinéa 2, les variations de valeur en question ne peuvent pas affecter le résultat imposable. Redressées sous cet angle de vue les plus-values respectives s'établissent comme suit:

A (nu-proprétaire)

Quote-part du prix de vente (2015):		4.000.000
Prix d'acquisition effectif de la nue-propriété (2005):	1.830.000	
Plus-value actuarielle de la nue-propriété (2015):	<u>+ 172.430</u>	
Prix d'acquisition corrigé:	2.002.430	<u>2.002.430</u>
Plus-value imposable:		1.997.570

B (usufruitier)

Quote-part du prix de vente (2015):		1.000.000
Prix d'acquisition effectif de l'usufruit (2005):	614.300	
Moins-value actuarielle de l'usufruit (2015):	<u>- 172.430</u>	
Prix d'acquisition corrigé:	441.870	<u>441.870</u>
Plus-value imposable:		558.130

La plus-value totale réalisée par A et B s'élève donc à  $1.997.570 + 558.130 = 2.555.700$  €, ce qui correspond à la plus-value qu'on aurait obtenue en réalisant le terrain entier, à savoir:  $5.000.000 - 2.444.300 = 2.555.700$  €

Pour des raisons de simplification, il n'est pas tenu compte dans ces calculs de la réévaluation du prix d'acquisition.

#### Solution (2e hypothèse)

A (nu-proprétaire)

Décès de l'usufruitier B en 2010 (âge de B en ce moment: 65 ans).

En 2010, au décès de l'usufruitier B, la valeur capitalisée de l'usufruit s'élève à  $50.000 \times 10,5637 = 528.185$  € (v. circ. L.I.R. – n° 23/2) arr. 528.000. Ce même montant représente dans le chef de A la valeur capitalisée de la rente supposée due par le nu-proprétaire en 2010.

La plus-value actuarielle de la nue-propriété s'établit donc en 2010 à:  $614.300 - 528.000 = 86.300$  €

A réalise en outre un gain d'origine aléatoire non imposable correspondant à la valeur de la rente qui s'éteint au décès de A, à savoir 528.000 €

La plus-value imposable en 2015 dans le chef de A est déterminée comme suit:

Prix de vente (2015):		5.000.000
Prix d'acquisition effectivement payé (2005):	1.830.000	
Plus-value actuarielle de la nue-propriété (2010):	86.300	
Gain d'origine aléatoire suite au décès de B (2010):	<u>528.000</u>	
Prix d'acquisition corrigé:	2.444.300	<u>2.444.300</u>
Plus-value imposable:		2.555.700

Le prix d'acquisition corrigé correspond donc à la valeur de l'immeuble entier au moment de l'acquisition (nue-propriété et usufruit).

Les calculs ci-dessus ne tiennent pas compte de la réévaluation du prix d'acquisition prévue par l'article 102, alinéa 6 L.I.R. Redressée sur cette base, la détermination des plus-values imposables se présente comme suit:

B (usufruitier)

Hypothèse 1 (usufruitier encore en vie au moment de la réalisation)

A (nu-propiétaire)

Quote-part du prix de vente:		4.000.000
Prix d'acquisition effectif de la nue-propiété réévalué: 1.830.000 x 1,18 (coefficient relatif à l'année 2005) =	2.159.400	
Plus-value actuarielle réévaluée de la nue-propiété: 172.430 x 1,18 (coefficient relatif à l'année 2005) = arr.	<u>203.400</u>	
Prix d'acquisition corrigé et réévalué:	2.362.800	<u>2.362.800</u>
Plus-value imposable:		1.637.200

B (usufruitier)

Quote-part du prix de vente:		1.000.000
Prix d'acquisition effectif de l'usufruit réévalué: 614.300 x 1,18 (coefficient relatif à l'année 2005) = arr.	724.800	
Moins-value actuarielle réévaluée de l'usufruit: 172.430 x 1,18 (coefficient relatif à l'année 2005) = arr.	<u>203.400</u>	
Prix d'acquisition corrigé et réévalué:	521.400	<u>521.400</u>
Plus-value imposable:		478.600

La somme des plus-values réalisées par A et B s'élève à 1.637.200 + 478.600 = 2.115.800 €. Ce montant correspond exactement à la plus-value imposable dégagée par la cession de la pleine propriété.

Prix de vente:		5.000.000
Prix d'acquisition réévalué: 2.444.300 x 1,18 (coefficient relatif à l'année 2005) = arr.		<u>2.884.200</u>
Plus-value imposable:		2.115.800

Hypothèse 2 (usufruitier décédé avant la réalisation)

Prix de vente:		5.000.000
Prix d'acquisition effectivement payé réévalué: 1.830.000 x 1,18 (coefficient relatif à l'année 2005)	2.159.400	
Plus-value actuarielle réévaluée de la nue-propiété: 86.300 x 1,18 (coefficient relatif à l'année 2005) = arr.	101.800	
Gain d'origine aléatoire réévalué: 528.000 x 1,18 (coefficient relatif à l'année 2005) = arr.	<u>623.000</u>	
Prix d'acquisition corrigé et réévalué:	2.884.200	<u>2.884.200</u>
Plus-value imposable:		2.115.800

On peut dégager des développements de l'exemple qui précède, les règles fondamentales suivantes:

1. Dans l'hypothèse où l'usufruitier est encore en vie au jour de la réalisation (exemple sans réévaluation):

La plus-value de cession à retenir dans le chef de l'usufruitier est déterminée par référence à un prix d'acquisition (441.870 € dans l'exemple) correspondant à la valeur actuelle de l'usufruit au jour de la réalisation et évaluée en fonction du revenu produit par le bien grevé d'usufruit au moment de l'acquisition.

L'exemple développé ci-dessus est basé sur l'hypothèse que le revenu produit par le terrain reste constant à partir de l'acquisition jusqu'à la réalisation (revenu net annuel: 50.000 €). Dans la plupart des cas ce revenu augmente cependant au fil des années, fait qui se traduit par une augmentation correspondante de la valeur de l'usufruit. En admettant notamment dans l'exemple sous rubrique que le revenu du terrain soit de 100.000 € par an au moment de la réalisation, l'usufruit accuserait une valeur de:  $100.000 \times 8,8374 = 883.740$  arr. 883.700 €. En tablant sur cette valeur comme prix d'acquisition de l'usufruit, il ne se dégagerait qu'une plus-value de  $1.000.000 - 883.700 = 116.300$  €. La différence entre la plus-value de 558.130 et celle de 116.300 €, donc 441.830 €, est l'équivalent de la plus-value de la rente de 100.000 (valeur: 883.700) par rapport à la rente de 50.000 (valeur: 441.870). Elle n'est donc pas l'expression de la variation actuarielle de l'usufruit. Le calcul de la plus-value à imposer repose toujours sur la valeur actuelle de l'usufruit au jour de la réalisation déterminée sur la base du revenu de l'époque de l'acquisition.

La plus-value à attribuer au nu-proprétaire est déterminée compte tenu d'un prix d'acquisition (2.002.430 € dans l'exemple) correspondant à la valeur de la nue-propriété au jour de la réalisation calculée d'après les principes prévalant à l'endroit de l'usufruit et exposés ci-dessus.

2. Dans l'hypothèse où l'usufruitier n'est plus en vie au jour de la réalisation, le nu-proprétaire, devenu plein propriétaire par suite du décès de l'usufruitier, est traité comme s'il avait possédé dès le début la pleine propriété du bien, le prix d'acquisition de ce dernier étant calculé par référence au prix de la pleine propriété (valeur de l'usufruit et de la nue-propriété dans notre exemple  $614.300 + 1.830.000 = 2.444.300$ ).

De cette façon les variations actuarielles de la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété sont implicitement neutralisées.

En ce qui concerne le calcul de la valeur actuelle de l'usufruit on se basera en principe sur les instructions données au sujet de la valeur actuelle des rentes viagères par la circulaire du directeur des contributions L.I.R. – n° 23/2 du 30 avril 2002. D'après ces directives, il appartient au contribuable de calculer ou de faire calculer par un expert la valeur actuelle. Le personnel de l'administration se bornera à contrôler les valeurs fournies qui sont, le cas échéant, à redresser si elles ne correspondent pas à la réalité.

Il peut arriver que des données concrètes pour le calcul de l'usufruit fassent défaut parce que notamment le revenu produit par le bien grevé d'usufruit se laisse difficilement évaluer. Dans ces cas il est permis de calculer l'usufruit et la nue-propriété en s'appuyant sur les normes établies par l'art. 7, point 3 de la loi du 26 mars 2014 visant l'adaptation de certaines dispositions en matière d'impôts indirects, ainsi que la circulaire du directeur de l'enregistrement et des domaines n° 767 du 7 avril 2014 [v. tableau reproduit en note infrapaginale<sup>2</sup>].

#### Exemple

#### Données:

Terrain à bâtir acquis par les époux A et B en 1996 au prix de 30.000 €.

Décès de A (époux) le 15.2.2000.

La succession est recueillie par

l'épouse (B) pour 1/2 en pleine propriété et 1/8 en usufruit;

le fils (C) pour 3/8 en pleine propriété et 1/8 en nue-propriété.

---

<sup>2</sup> Evaluation de la nue-propriété et de l'usufruit

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de :		
20 ans révolus	9/10*)	1/10*)
30 ans révolus	8/10	2/10
40 ans révolus	7/10	3/10
50 ans révolus	6/10	4/10
60 ans révolus	5/10	5/10
70 ans révolus	4/10	6/10
80 ans révolus	3/10	7/10
90 ans révolus	2/10	8/10
Plus ou égal à 90 ans révolus	1/10	9/10

\*) 9/10 resp. 1/10 de la propriété entière (pleine propriété) etc.

#### Exemple d'application

Personne âgée de 65 ans; valeur de la propriété entière: 3.000.000.

L'usufruit s'élève à 4/10 de 3.000.000 = 1.200.000.

La nue-propriété à 6/10 de 3.000.000 = 1.800.000.



La veuve B est âgée de 71 ans au jour de la réalisation du terrain qui intervient le 15.4.2014 au prix de 1.200.000 € attribué pour 700.000 € à la veuve B et pour 500.000 € au fils C.

Solution:

Quote-part du prix d'acquisition de B

4/8 en pleine propriété: $30.000 \times 4/8 =$	15.000
1/8 en usufruit: $\frac{30.000 \times 3/10}{8} =$	<u>1.125</u>
Prix d'acquisition attribué à B	16.125

Quote-part du prix d'acquisition de C

3/8 en pleine propriété: $30.000 \times 3/8 =$	11.250
1/8 en nue-propriété: $\frac{30.000 \times 7/10}{8} =$	<u>2.625</u>
Prix d'acquisition attribué à C	13.875

Calcul de la plus-value réalisée par B

Quote-part du prix de réalisation	700.000
Prix d'acquisition réévalué: $16.125 \times 1,41$ (coeff.1996)	<u>22.736,25</u>
Plus-value	677.263,75

Calcul de la plus-value réalisée par C

Quote-part du prix de réalisation	500.000
Prix d'acquisition réévalué: $13.875 \times 1,41$ (coeff.1996)	<u>19.563,75</u>
Plus-value	480.436,25
Plus-value totale: $677.263,75 + 480.436,25 =$	1.157.700

La réalisation de la pleine propriété aurait dégagé le même résultat:

Prix de réalisation	1.200.000
Prix d'acquisition réévalué: $30.000 \times 1,41$ (coeff.1996)	<u>42.300</u>
Plus-value	1.157.700

Pour le calcul des périodes de détention décisives d'une imposition au titre de l'article 99bis ou de l'article 99ter les règles suivantes sont à observer:

1. En cas d'acquisition de la pleine propriété avec réalisation ultérieure de l'usufruit et/ou de la nue-propriété, le délai est calculé à compter de la date d'acquisition de la pleine propriété.
2. Lorsque l'usufruit et la nue-propriété ont été acquis à des dates différentes et que la réalisation porte sur la pleine propriété, le délai court à partir de la première acquisition (date d'acquisition de l'usufruit ou de la nue-propriété suivant le cas).
3. Au cas où l'usufruit a été acquis séparément et qu'il fait l'objet d'une aliénation séparée, le délai est déterminé par référence à la date d'acquisition de l'usufruit.
4. Au cas où la nue-propriété a été acquise séparément et qu'elle fait l'objet d'une aliénation séparée, le délai commence à la date d'acquisition de la nue-propriété.

Pour les besoins de la réévaluation du prix d'acquisition en cas d'aliénation de droits réels on observera la règle de l'article 102, alinéa 6, qui dispose qu'il y a lieu à application du coefficient relatif à l'année où la dépense constitutive du prix d'acquisition a été engagée. Il s'ensuit que pour le cas où l'usufruit et la nue-propriété n'ont pas été acquis dans la même année, le coefficient à retenir est celui correspondant à l'année d'acquisition des droits respectifs.

Lorsque les droits réels ont été transmis à titre gratuit, les dispositions de l'article 102, alinéa 3, s'appliquent comme si la réalisation portait sur un bien ordinaire. On retiendra comme prix d'acquisition le prix payé par le détenteur antérieur ayant acquis le droit en dernier lieu à titre onéreux et on fera usage du coefficient de réévaluation correspondant à l'année pendant laquelle cette acquisition à titre onéreux a été effectuée.

En vertu de l'article 108bis, alinéa 3 L.I.R., les principes d'imposition prévalant à l'égard de l'usufruit et de la nue-propriété s'appliquent également aux droits similaires à ces éléments. Peuvent notamment entrer en ligne de compte les réalisations d'un droit de passage (art. 682 du Code civil) ou d'un droit de superficie (loi du 10 janvier 1824).

A noter que les dispositions de l'article 108bis, alinéas 2 et 3, ne s'appliquent pas seulement aux immeubles grevés d'un usufruit, mais à tous les biens affectés d'un tel droit (p. ex. une participation importante).

Le privilège de cabaretage est également à considérer comme un droit réel dont la réalisation déclenche une imposition au sens de l'article 108bis, alinéa 3, lorsque le privilège fait partie du patrimoine privé du contribuable.

Luxembourg, le 7 mars 2016

Le Directeur des Contributions,

