

En 2018, l'ISF laissera sa place à l'IFI, Impôt sur la Fortune Immobilière. Les biens mobiliers exclus, les règles d'assiette et de taux devraient rester les mêmes, cependant toutes les numérotations seront modifiées au sein du Code général des impôts.

Les biens démembrés devraient être imposés de la façon suivante, en application d'un article 968 nouveau du Code général des impôts (CGI) :

- En principe, l'usufruitier, seul pouvant percevoir les loyers éventuels du bien ou en jouir, devra le déclarer pour sa valeur en pleine propriété. Le nu-propiétaire ne devrait ainsi rien déclarer à ce titre.
- Cependant, l'usufruit et la nue-propriété pourront être compris respectivement dans les patrimoines de l'usufruitier et du nu-propiétaire, conformément à l'article 669 du CGI. Ce sera le cas lorsque le conjoint survivant recevra l'usufruit des biens de son conjoint prédécédé et les enfants la nue-propriété de ces mêmes biens en application des articles 757 ou 1098 du Code civil (lorsque le conjoint opte pour l'usufruit des biens de la succession en présence d'enfants communs - art 757 -, ou lorsqu'il est contraint de recevoir l'usufruit des biens en présence d'enfants non communs - art 1098).
- De plus, le projet de loi de finances pour 2018 prévoit également une répartition de la charge de l'impôt entre nu-propiétaire et usufruitier en application de l'article 1094. Cependant, cet article prévoit que l'époux survivant peut recevoir en pleine propriété la quotité disponible de son conjoint prédécédé. Cet article semble avoir été repris par erreur, puisqu'auparavant, l'article 1094 permettait également au conjoint survivant de recueillir la nue-propriété des biens recueillis par les ascendants du défunt au titre de la réserve dont ils étaient alors bénéficiaires.

Si l'article 968 du CGI est voté en l'état, les principes énoncés retrouveront la portée qu'ils auraient toujours dû avoir :

- L'époux qui héritera en application de l'article 757 sera imposable à l'IFI qu'à hauteur de la valeur de son usufruit, et les nus-propiétaires seront imposables à hauteur de leur quote-part.
- L'époux qui héritera en vertu de dispositions testamentaires ou au moyen d'une donation au dernier vivant sera seul redevable de l'IFI.

Nous vous invitons à vous rapprocher de vos conseils habituels afin de déterminer si vous serez ou non concernés par cette mesure.

**Pour aller plus loin :**

Contrairement à ce que l'on peut lire ailleurs, ces règles ne sont pas nouvelles : elles existent depuis 1982, date de création de l'Impôt sur les Grandes Fortunes. Elle n'ont depuis pas subi de modifications substantielles, ce qui a provoqué dès 2002 une application très restreinte des exceptions de l'article. En effet, l'article 885 G du Code général des impôts actuellement en vigueur (qui sera remplacé par l'article 968) fait référence à la version de l'article 767 du Code civil en vigueur jusqu'au 1er janvier 2002. Cet article était alors relatif à l'usufruit du conjoint survivant (ni divorcé ni séparé de corps) qui ne bénéficiait d'aucun legs ou d'aucune donation. Aujourd'hui, il est relatif aux pensions servies au conjoint survivant dans le besoin, et n'est plus générateur d'un démembrement de propriété.