

L'amortissement de l'usufruit viager validé par le Conseil d'Etat



Dans un arrêt du 24 avril 2019 n°419912, le Conseil d'Etat vient, pour la première fois, de valider l'amortissement d'un usufruit viager afférent à un immeuble loué en meublé.

LES FAITS

Mme X détenait l'usufruit viager d'un bien immobilier dont les revenus sont imposés dans la catégorie des BIC. Lors de ses déclarations de résultats, elle avait procédé à l'amortissement de son droit d'usufruit.

Le fisc ayant remis en cause les amortissements pratiqués, Mme X avait porté le contentieux devant les tribunaux. Tant le Tribunal administratif de Strasbourg que la Cour administrative d'appel de Nancy avaient validé l'amortissement de l'usufruit => pourvoi devant le Conseil d'Etat du ministre de l'action et des comptes publics.

L'ARRÊT DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat a rejeté le pourvoi du ministre et confirmé la possibilité d'amortir l'usufruit viager sur le bien immobilier. Selon la Haute Assemblée, l'amortissement est possible dès lors :

. qu'il est normalement prévisible, lors de l'acquisition du droit d'usufruit, que ses effets bénéfiques sur l'exploitation prendront fin à une date déterminée (ce qui est nécessairement le cas d'un usufruit viager) ;

. et qu'il est possible de déterminer sa durée prévisible d'utilisation (au cas particulier, la durée d'amortissement a été déterminée sur la durée prévisible d'espérance de vie de l'usufruitière selon les tables de mortalité établies par l'Insee).

Rappelons qu'à ce jour, la doctrine de l'administration fiscale dénie le droit à l'usufruitier de pratiquer un amortissement de son droit d'usufruit, au motif (tout à fait contestable) que les biens objet du démembrement ne font pas partie de son actif d'exploitation.