

# Successions :

## Evaluation des biens

Source : <http://droit-finances.commentcamarche.net>

Les biens doivent être déclarés à leur valeur vénale réelle au jour du décès.

Les biens détenus en usufruit ou nue-propiété sont évalués en prenant en compte le barème administratif.

L'usufruit est égal à :

10% de la pleine propriété quand l'usufruitier est âgé de plus de 91 ans,

20% quand il est âgé de 81 à 90 ans,

30% quand il est âgé de 71 à 80 ans,

40% quand il est âgé de 61 à 70 ans,

50% quand il est âgé de 51 à 60 ans,

60% quand il est âgé de 41 à 50 ans,

70% quand il est âgé de 31 à 40 ans,

80% quand il est âgé de 21 à 30 ans,

90% quand il est âgé de 20 ans ou moins.

La valeur fiscale de la nue-propiété est calculée par soustraction.

Quand l'usufruit n'est pas viager mais fixé pour une durée déterminée, sa valeur fiscale est fixée à 23% de la pleine propriété par période de dix ans, dans la limite de la valeur fiscale de l'usufruit viager.

*La valeur des immeubles est déterminée en fonction des différentes caractéristiques du bien (environnement, superficie, servitudes, etc.) et de l'état du marché local, selon plusieurs méthodes possibles (évaluation par comparaison, par le rendement, etc.).*

*Un logement locatif occupé fait ainsi l'objet d'une décote pour tenir compte de cette contrainte. En cas de donation de la nue-propiété de ce logement, le barème administratif s'appliquera après cette décote, y compris quand la nue-propiété est transmise au locataire occupant (Rép. Zimmermann, Joan 30/11/2004).*

*Si le bien est vendu aux enchères publiques dans les deux ans qui suivent, la valeur vénale sur laquelle ont été calculés les droits de succession ne peut être inférieure au prix d'adjudication toutes charges comprises.*

*Certains immeubles font l'objet d'allègements.*

*La résidence principale du défunt au moment de son décès fait l'objet d'un abattement de 20% sur sa valeur vénale si le conjoint survivant (ou le concubin pacsé) et/ou les enfants mineurs, handicapés ou protégés du défunt continuent à l'utiliser en tant que résidence principale.*

*Cet abattement ne concerne pas les droits de donation.*

*L'administration recommande à ses agents d'apprécier avec bienveillance la condition d'occupation quand l'habitation n'est pas effective au jour du décès pour des raisons indépendantes de la volonté des intéressés (hospitalisation, séjour dans une maison de retraite, etc.). Inst. du 18/6/99*

Les meubles meublants sont évalués au prix net obtenu dans une vente aux enchères publiques dans les deux ans qui suivent le décès. A défaut de vente publique, ils sont évalués à la valeur contenue dans un inventaire réalisé dans les cinq ans qui suivent le décès. A défaut de vente publique, d'inventaire estimatif, les biens font l'objet d'une déclaration estimative de la part des héritiers, qui ne peut être inférieure à 5% de la valeur brute de l'ensemble des autres biens.

Conséquence de l'ordre légal de ces méthodes d'évaluation : l'administration peut procéder à un redressement si, par exemple, le prix net obtenu en vente publique est par la suite supérieur à la valeur estimative fournie par les héritiers dans la déclaration de succession.

Des règles identiques s'appliquent à la déclaration des autres biens meubles (autres que meubles meublants ou bijoux) à cette différence près que le forfait de 5% n'est pas applicable.

Pour les bijoux, objets d'art, pierres précieuses et collections, l'estimation ne peut être inférieure à la valeur déclarée dans un contrat d'assurance en cours au jour du décès.

**Les « objets d'art ou de collection » doivent obligatoirement faire l'objet d'une évaluation séparée. La nuance entre ces deux catégories de « meubles » est parfois subtile. Dans un arrêt du 17 octobre 1995, la Cour de cassation a jugé qu'il fallait faire abstraction de la notoriété de l'auteur de l'œuvre et se référer à l'article 534 du Code civil pour définir la notion de « meubles meublants », le Code général des impôts étant muet sur ce point. Le Code civil, lui, est plus précis : « les mots meubles meublants ne comprennent que les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartements, comme tapisseries, lits, sièges, glaces, pendules, tables, porcelaines et autres objets de cette nature. Les tableaux et les statues qui font partie du meuble d'un appartement y sont aussi compris, mais non les collections de tableaux qui peuvent être dans**

**les galeries ou pièces particulières.** » Conséquence évidente : un tableau de maître ornant le mur d'un logement peut être compris dans le forfait de 5%. Ce qui ne serait pas le cas s'il est conservé dans un coffre ou dans un autre local.

. Une instruction fiscale a accepté ce point de vue tout en rappelant que l'administration a parfaitement le droit d'effectuer un redressement si elle parvient à prouver que la valeur réelle de ces meubles dépasse le forfait de 5%. Elle peut notamment se référer à la valeur déclarée aux compagnies d'assurance ou au prix atteint lors d'une vente aux enchères réalisée dans les deux ans suivant le décès. (inst. 8/4/98 BOI 7G698)