

Logiciel www.christian-jaumain.be
Capitalisation de l'usufruit
Bases techniques recommandées - Année 2026

1. Evaluation de l'usufruit selon l'approche « Valeur »

Pour évaluer l'usufruit selon cette approche, nous partons de la valeur du bien en pleine propriété et nous supposons que :

- le bien est vendu (même s'il ne l'est pas réellement !) à un prix égal à cette valeur ;
- le produit de cette vente est réinvesti en « bon père de famille » dans une obligation de l'Etat belge (OLO¹), réputée sans risque, dont la maturité (durée) est égale à la durée moyenne de l'usufruit².

Le capital de conversion est égal au capital constitutif de la rente formée par les coupons de cette obligation, après déduction du précompte mobilier (30%). Ces coupons sont égaux à la valeur du bien multipliée par le taux d'intérêt (net) de l'obligation.

Le tableau ci-dessous fournit ces taux en fonction de la durée moyenne de l'usufruit.

Approche « Valeur » - Taux d'intérêt recommandé

durée moyenne de l'usufruit	Taux d'intérêt recommandé	durée moyenne de l'usufruit	Taux d'intérêt recommandé
1 an	1,43%	16 ans	2,64%
2 ans	1,49%	17 ans	2,68%
3 ans	1,58%	18 ans	2,72%
4 ans	1,71%	19 ans	2,77%
5 ans	1,83%	20 ans	2,79%
6 ans	1,93%	21 ans	2,83%
7 ans	2,03%	22 ans	2,86%
8 ans	2,12%	23 ans	2,88%
9 ans	2,21%	24 ans	2,91%
10 ans	2,30%	25 ans	2,92%
11 ans	2,37%	26 ans	2,93%
12 ans	2,44%	27 ans	2,94%
13 ans	2,49%	28 ans	2,95%
14 ans	2,55%	29 ans	2,94%
15 ans	2,60%	≥ 30 ans	2,94%

Pour connaître la durée moyenne de l'usufruit, compléter le tableau des données dans le logiciel. Puis cliquer sur le bouton « Calcul ». Voir ensuite le tableau « Réponses ».

L'approche "Valeur" devrait être abandonnée au profit de l'approche "Revenu" (sauf pour l'évaluation des biens sans revenu). En effet, l'évaluation d'un usufruit devrait tenir compte des revenus du bien et, le cas échéant, de l'indexation de ces revenus.

2. Evaluation de l'usufruit selon l'approche « Revenu »

Pour évaluer l'usufruit selon cette approche, nous partons du revenu moyen – effectif ou vraisemblable – du bien, net de toutes charges et impôts. S'il s'agit d'un immeuble destiné à la location : valeur locative brute diminuée des charges qui incombent au propriétaire (précompte immobilier, frais d'assurance, forfait pour les grosses réparations, forfait pour le risque de chômage locatif, pour la remise en état et en location du bien). Faute d'évaluation précise, on retiendra 8/12 à 10/12 du revenu locatif annuel brut (4 à 2 mois par an).

Le capital de conversion doit permettre à l'usufruitier de percevoir un revenu net équivalent aux revenus nets du bien. Ce capital est donc égal au capital constitutif de la rente formée par ces revenus. Nous calculerons le capital de conversion dans deux cas : revenu constant, puis revenu indexé.

¹ Cet acronyme typiquement belge signifie *Obligation Linéaire - Linéaire Obligatie*.

² Dans le cas particulier de l'usufruit viager sur l tête, cette durée est égale à l'espérance de vie de l'usufruitier.

A cet effet, nous calculons d'abord le **taux de rendement net du bien** à partir du revenu annuel moyen net de la manière suivante :

$\text{Taux de rendement net du bien} = \frac{\text{Revenu annuel moyen net du bien}}{\text{Valeur du bien}}$

Dans l'approche « Revenu », le taux de rendement net du bien est le taux d'intérêt recommandé.

2.1. Revenu constant

Nous adoptons un taux d'intérêt égal au taux de rendement net du bien. Adopter ce taux d'intérêt revient à supposer que le capital de conversion est investi dans un bien de même nature que le bien envisagé.

2.2. Revenu indexé

Nous adoptons le taux-cible de la Banque Centrale Européenne (2%), quelle que soit la durée moyenne de la rente ou de l'usufruit.

Ce taux devra faire l'objet d'un supplément. En effet, la Belgique aura connu, au cours des deux années 2022 et 2023, l'équivalent d'un pic d'inflation sur 1 an de près de 14%. Si un tel pic venait à survenir dans le futur, les capitaux constitutifs des rentes capitalisées entretemps ne récupérerait jamais ce pic. Pour couvrir le risque d'une telle perte, le taux de 2% sera majoré d'un complément de 0,25%. Ce complément permettra de supporter un pic d'inflation survenant tous les $(14\% - 2\%) / 0,25\% = 48$ ans.

Le taux d'inflation recommandé pour 2026, quelle que soit la durée d'indemnisation, sera donc de 2,25%.

Un taux d'intérêt arbitraire est utilisé provisoirement comme taux d'intérêt par défaut dans le logiciel et doit être remplacé (ou confirmé) par l'utilisateur. Il en va de même pour le taux d'inflation.

Le logiciel effectue les calculs selon le taux d'intérêt et le taux d'inflation recommandés ainsi que selon les taux d'intérêt et d'inflation adoptés par l'utilisateur.

L'utilisateur demeure en effet libre du choix du taux d'intérêt et du taux d'inflation.