

## Taux d'intérêt et taux d'inflation recommandés - Année 2019

### Principe général

Le taux d'intérêt est le taux d'intérêt auquel on peut investir, en bon père de famille, le capital de conversion pour en recevoir un revenu équivalent à la valeur de l'usufruit converti. Cet investissement prend cours à la date de l'évaluation et se poursuit pendant une durée égale à la durée moyenne de l'usufruit<sup>1</sup>. Le taux d'intérêt dépendra donc de la date de l'évaluation et de la durée moyenne de l'usufruit.

### 1. Approche « Valeur »

Nous partons de la valeur du bien en pleine propriété. C'est le taux d'intérêt *sans risque* (c'est-à-dire des emprunts d'Etat OLO) qu'il convient d'adopter, après application du précompte mobilier (30%).

En principe, le taux d'intérêt recommandé est donc égal au taux d'intérêt (net) de l'OLO dont la durée est égale à la durée moyenne de l'usufruit. En pratique toutefois, tout en gardant un lien avec l'actualité financière, il faut éviter une volatilité excessive et trop de modifications de taux d'intérêt au cours de la constitution du dossier. C'est pourquoi nous recommandons le taux d'intérêt moyen OLO sur l'année précédant la date d'évaluation, ce qui suppose une mise à jour au début de chaque année. Si ce taux d'intérêt est négatif – situation qui persiste depuis 2015 pour les taux d'intérêt à court et moyen terme (0 à 5-7 ans) – il est remplacé par 0%, ce qui revient à thésauriser le capital de conversion en ne l'affectant pas à un placement productif<sup>2</sup>.

Le tableau suivant fournit le taux d'intérêt recommandé, en fonction de la durée moyenne de l'usufruit.

**Tableau 1. Taux d'intérêt recommandé : approche « Valeur »**

Durée (années)	Taux OLO moyen 2018 <sup>3</sup>		Durée (années)	Taux OLO moyen 2018	
	Brut	net (P.M.30%) <b>Taux d'intérêt recommandé</b>		brut	net (P.M.30%) <b>Taux d'intérêt recommandé</b>
1	-0,56%	0%	16	1,20%	0,84%
2	-0,48%	0%	17	1,26%	0,88%
3	-0,37%	0%	18	1,31%	0,92%
4	-0,22%	0%	19	1,37%	0,96%
5	-0,02%	0%	20	1,42%	0,99%
6	0,21%	0,15%	21	1,47%	1,03%
7	0,41%	0,29%	22	1,51%	1,06%
8	0,57%	0,40%	23	1,55%	1,09%
9	0,71%	0,50%	24	1,59%	1,11%
10	0,81%	0,57%	25	1,62%	1,13%
11	0,90%	0,63%	26	1,65%	1,16%
12	0,97%	0,68%	27	1,67%	1,17%
13	1,03%	0,72%	28	1,68%	1,18%
14	1,09%	0,76%	29	1,68%	1,18%
15	1,15%	0,81%	30 et plus	1,69%	1,18%

**Exemple.** Durée moyenne de l'usufruit : 20 ans (femme d'environ 68 ans ou homme d'environ 65 ans).  
Taux OLO moyen brut : 1,42%. Taux OLO moyen net : 1,42% – 1,42% × 30% = 0,99%.

Valeur de l'usufruit certain pendant 10 ans (valeur approchée de la valeur recherchée) :  
 $1 - (1 + 0,99\%)^{-20} = 17,9\%$ .

<sup>1</sup> Dans le cas particulier de l'usufruit viager sur 1 tête, cette durée est égale à l'espérance de vie de l'usufruitier.

<sup>2</sup> La sécurité d'un compte à vue est assurée par le Fonds de garantie (jusqu'à 100.000 € par personne et par banque).

<sup>3</sup> Voy. <http://stat.nbb.be/?lang=fr>

## 2. Approche « Revenu »

Nous partons du revenu moyen – effectif ou vraisemblable – du bien, net de toutes charges et impôts. Si ce revenu n'est pas sûr, on en réduira le montant nominal à la valeur probable. Exemple : un revenu mensuel de 600 € faisant défaut 1 mois par an en moyenne sera ramené à  $600 \text{ €} \times 11/12 = 550 \text{ €}$ .

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.

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 :

$$\text{Rendement net du bien} = \frac{\text{Revenu annuel moyen net du bien}}{\text{Valeur du bien}}$$

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

**Exemple.** Valeur du bien = 240.000 €. Revenu annuel moyen net du bien =  $550 \text{ €} \times 12 = 6.600 \text{ €}$ . Le taux de rendement net du bien est égal à :  $6.600 \text{ €} / 240.000 \text{ €} = 2,75\%$ .

### 2.1. Revenu constant

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

**Exemple.** Nous reprenons l'exemple précédent : valeur du bien = 240.000 €. Revenu annuel moyen net du bien =  $550 \text{ €} \times 12 = 6.600 \text{ €}$ . Nous supposons en outre que la durée de l'usufruit est de 20 ans.

Le taux de rendement net du bien est égal à :  $6.600 \text{ €} / 240.000 \text{ €} = 2,75\%$ .

Le taux d'intérêt est donc égal à 2,75%.

Le capital de conversion qui en résulte est approximativement égal à :  $6.600 \text{ €} \times 15,2273$  (annuité certaine 20 ans à 2,75%) = 100.500 € soit 41,9% de la valeur du bien (approche « Valeur » : 17,9%).

### 2.2. Revenu indexé (Approche « Revenu »)

S'il veut tenir compte de l'inflation, l'utilisateur du logiciel est invité à adopter, outre un taux d'intérêt, un taux d'inflation moyen pendant toute la durée d'indemnisation. Or, la détermination du taux d'inflation futur relève de la fameuse boule de cristal. On est ainsi amené à se tourner vers le passé, par exemple les dix dernières années (2009-2018), dont l'inflation moyenne est de 1,64%<sup>4</sup>, et à supposer que le taux d'inflation qui en résulte se maintiendra durant la durée de l'usufruit (taux d'inflation recommandé).

Contrairement aux cas précédents, où on devrait adopter en principe un taux d'intérêt ponctuel en vigueur au moment de l'évaluation, c'est donc ici un taux d'intérêt basé sur un taux d'inflation moyen, qu'il convient d'adopter. Cette moyenne doit être préférée au taux d'inflation momentané, observé au moment de l'évaluation, et qui est susceptible de fortes variations.

**Exemple.** Nous reprenons l'exemple précédent, sauf que le revenu du bien est indexé. Le taux d'intérêt est égal à  $2,75\% - 1,64\% = 1,11\%$ .

Le capital de conversion qui en résulte est approximativement égal à :  $6.600 \text{ €} \times 17,8472$  (annuité certaine 20 ans à 1,11%) = 117.792 €.

<sup>4</sup> Voy. <http://stat.nbb.be/?lang=fr>

#### Indice Santé de 2009 à 2018

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	moyenne
0,59%	1,67%	3,06%	2,65%	1,24%	0,40%	1,05%	2,09%	1,85%	1,77%	1,64%

## Résumé

<b>Approche</b>	<b>Taux d'intérêt et taux d'inflation recommandés</b>
« Valeur »	Le taux d'intérêt moyen, sur l'année précédant la date d'évaluation, des OLO de maturité égale à la durée moyenne de l'usufruit, après application du précompte mobilier (30%).
« Revenu constant »	Le taux d'intérêt égal au rendement net du bien
« Revenu indexé »	Le taux d'intérêt égal au rendement net du bien et le taux d'inflation égal au taux d'inflation moyen sur les 10 dernières années.

Un taux d'intérêt arbitraire est utilisé comme taux d'intérêt par défaut dans le logiciel.  
**L'utilisateur demeure cependant libre du choix du taux d'intérêt et du taux d'inflation.**