

30 septembre 2019

Démembrement de propriété et construction : Gare à la requalification en donation indirecte

La notion de propriété se définit comme "le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements." [C. civ. art. 544]. Ainsi, il est possible de distinguer trois attributs dans ce droit de propriété :

- l'usus : le droit de détenir et d'utiliser la chose ou le bien,
- le fructus : le droit de percevoir les revenus (fruits) d'une chose ou d'un bien,
- l'abusus : le droit de disposer de la chose ou du bien (vendre, donner, modifier).

De plus, le droit de propriété peut faire l'objet d'un démembrement c'est-à-dire d'une répartition des attributs qu'il confère. En effet, il sera possible de générer deux droits réels :

- L'usufruit : "L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance." [C. civ. art. 544] Dans le cas d'une personne physique, l'usufruit s'éteindra au décès de l'usufruitier ou au terme d'une durée temporaire. Dans le cas d'une personne morale, la durée ne pourra excéder 30 ans.
- La nue-propriété : est un droit réel par lequel son titulaire devra laisser l'usufruitier posséder, jouir et percevoir les fruits du bien. Toutefois, à l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire deviendra automatiquement plein propriétaire, et ce, sans aucune imposition.

Aussi, l'usufruitier possédant un droit de jouissance du bien et le nu-propiétaire récupérant la pleine propriété au terme de la période sans aucune imposition, la question suivante peut se poser : **sera-t-il possible pour l'usufruitier de construire sur un terrain démembré sans que cela ne soit interprété comme une donation déguisée ?**

Comme évoqué précédemment, l'usufruitier dispose du droit de jouir du bien, il lui sera donc possible de construire sur son terrain sans demander l'accord du nu-propiétaire. La législation ira dans ce sens tant que la construction ne portera pas atteinte à la substance du bien ou ne générera pas une moins-value. D'autre part, selon un arrêt de la cour de cassation du 19 septembre 2012, l'usufruitier sera plein-propiétaire de sa construction, il sera donc libre de la détruire au terme de la période d'usufruit.

Toutefois, au terme, l'usufruitier n'aura droit à aucune indemnité pour les améliorations (les constructions sont assimilées à des améliorations selon une jurisprudence constante) apportées au bien même si celui-ci est en plus-value. Le nu-propiétaire pourra donc conserver les constructions mais ne pourra pas imposer à l'usufruitier la remise en état du bien (sauf dégradations ou défaut d'entretien).

Selon un arrêt de la cour de cassation, les constructions réalisées lors de cette période ne constituent pas une donation indirecte car elles n'enrichissent pas le nu-propiétaire au cours de l'usufruit.

30 septembre 2019

En effet, le nu-proprétaire ne pourra entrer en possession des constructions qu'à l'extinction de l'usufruit. [Cass. civ. 3, 19 sept. 2012, n° 11-15460] Cependant, l'administration fiscale pourrait, au terme de la durée d'usufruit, requalifier les constructions en donation indirecte au profit du nu-proprétaire si elle arrive à démontrer :

- l'absence d'utilité de l'opération pour l'usufruitier avec des critères comme la preuve de l'utilisation ou la période durant laquelle les constructions ont été réalisées (en tenant compte de l'âge et de la santé de l'usufruitier ou de la durée fixée en cas d'usufruit temporaire) ;
- l'acceptation du nu-proprétaire (donataire) : l'acceptation par le nu-proprétaire des constructions sans en demander la démolition pourrait constituer une acceptation tacite.

Dans le cas d'une remise en cause par l'administration et d'une requalification en donation indirecte, **le nu-proprétaire se devra de rapporter (civilement) à la succession de l'usufruitier le bien donné pour sa valeur en pleine propriété, en incluant la valeur des constructions.**

Un abus de droit pourra même être décelé par l'administration en démontrant que l'usufruitier a souhaité éviter l'impôt en réalisant des travaux de construction à une date très proche du terme de la période de démembrement.

Conseil Financière Conseil :

Les situations de démembrement sont choses courantes dans le système français et notamment entre ascendants et descendants. Toutefois, comme nous avons pu l'aborder, la frontière avec la notion de donation indirecte ou d'abus de droit est mince et souvent sujette à l'interprétation de l'administration fiscale.

Par conséquent, il pourra être opportun de se faire conseiller avant toute opération de construction sur un bien en démembrement de propriété.