

18 novembre 2019

Usufruit temporaire, l'évaluation doit se fonder sur les distributions prévisionnelles.

Lorsqu'un immeuble est acquis en démembrement, les acquéreurs (l'usufruitier et le nu-propiétaire) sont libres de choisir le mode d'évaluation de l'usufruit.

Par défaut, l'article 669 du CGI précise que la valeur de l'usufruit temporaire est de 23 % par tranche de 10 ans et que l'usufruit détenu par une personne morale ne peut dépasser 30 ans (soit 69 %).

Il est également possible d'utiliser une évaluation économique (en utilisant la méthode basée sur la technique d'actualisation des flux de revenus futurs) de l'usufruit en prenant en compte deux éléments, les flux de revenus à actualiser ainsi que le taux d'actualisation.

Il est à noter que l'évaluation fiscale et par conséquent **le barème de l'article 669 du CGI est "à usage" fiscal c'est-à-dire utilisée afin de déterminer les bases d'imposition des mutations à titre gratuit (donation, succession) et à titre onéreux (apports à société, échange, partage, dation en paiement...).** **En aucun cas ce barème n'est obligatoire pour l'évaluation entre les parties et la valorisation fiscale peut présenter un écart significatif avec la valorisation économique de l'usufruit.**

Le Conseil d'Etat du 30 septembre 2019 vient éclaircir la méthode d'évaluation économique.

L'évaluation de l'usufruit de titres d'une société (civile par exemple) qui détient un immeuble locatif peut s'avérer complexe. L'usufruitier est susceptible de percevoir des flux qui ne correspondent pas aux loyers perçus mais aux distributions de dividendes. Le flux de revenu n'est que potentiel et dépend de la décision d'affectation du résultat, lors du vote en assemblée générale ou d'une décision collective des associés.

Faits et procédures :

Les associés d'une SCI ont cédé un usufruit temporaire de la totalité de leurs parts à une société soumise à l'IS. Suite à un contrôle fiscal, l'administration a remis en cause cette évaluation estimant que la méthode économique d'évaluation de ce droit aboutissait à un prix supérieur.

Pour ce faire, l'administration avait déterminé la valeur attendue de l'usufruit provisoire des parts de la SCI sur la base de la capitalisation, avec un taux d'actualisation de 5 %, des résultats nets d'activité de la SCI avec un abattement de 33,33 % correspondant à une imposition théorique à l'impôt sur les sociétés.

Elle a donc procédé au rehaussement de l'actif net de la société acquéreur aboutissant à une imposition supplémentaire.



18 novembre 2019

La société a donc saisi le tribunal administratif puis la cour administrative d'appel qui ont rejeté sa demande. Un pourvoi en cassation a donc été formé.

Le Conseil d'état casse l'arrêt d'appel. Il retient que l'évaluation réalisée par l'administration fondée sur les résultats imposables prévisionnels de la société dont les parts sont démembrées, n'est pas conforme. Il rappelle que l'usufruitier n'a le droit qu'aux fruits distribués. Dès lors l'évaluation doit se baser sur les distributions prévisionnelles dont le montant peut être fonction des annuités prévisionnelles de remboursement d'emprunts ou des éventuelles mises en réserves pour le financement d'investissements futurs, lorsqu'elles sont justifiées par la société.

En effet, en cas de démembrement de droits sociaux, l'usufruitier n'a droit qu'aux dividendes distribués (Article 582 du Code civil).

Conseil Financière Conseil :

L'arrêt valide la méthode d'évaluation mais pas le "montage en soi". Celui-ci doit conserver une utilité réelle et un avantage significatif pour la société usufruitière qui acquitte des impôts sur le résultat de la société détenue en usufruit. La question se pose davantage pour les opérations réalisées à compter du 1er janvier 2020 (date d'entrée en vigueur du nouvel abus de droit à but principalement fiscal).

Une stratégie de démembrement doit s'analyser avec minutie car l'administration fiscale peut vous reprendre sur plusieurs fondements (l'acte anormal de gestion, l'abus de droit, l'abus de bien social, la sous-évaluation du droit acquis comme c'était le cas en l'espèce).