



Cession d'usufruit temporaire
(art. 13,5 du C.G.I.)
Les commentaires administratifs du 5 août 2015

IACF - Paris, le 10 novembre 2015

Jean-François Desbuquois Avocat, Adhérent IACF	Rémy Gentilhomme Notaire, Adhérent IACF, Professeur associé à la Faculté de droit de Rennes
-------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------



I – Les commentaires administratifs

Cession d'usufruit temporaire

La stratégie initialement visée (source : PLFR 2012)

- *« L'usufruit d'un bien productif de revenus ou devant produire des revenus, tel qu'un immeuble ou un portefeuille d'actions ou d'obligations, est cédé, par exemple pour dix ans, à une société imposée à l'impôt sur les sociétés et contrôlée par le contribuable. Cette cession est souvent réalisée sans plus-values par rapport au prix d'acquisition ou avec une plus-value exonérée (en raison, par exemple, des abattements pour durée de détention en matière de plus-values immobilières).*

Pour sa part la société, par le jeu de l'amortissement ou de la charge d'emprunt, ne dégage aucun profit imposable à ce titre...

IACF - 10 novembre 2015 - 'Cession d'usufruit temporaire'

3

Cession d'usufruit temporaire

La stratégie initialement visée (source : PLFR 2012)

- *Les montages, du type de celui exposé ci-dessus, permettent donc aux contribuables de faire échapper à l'impôt les revenus procurés sur toute la durée de l'usufruit par le bien sous-jacent, tout en percevant immédiatement ces mêmes revenus et en restant propriétaire dudit bien ».*

IACF - 10 novembre 2015 - 'Cession d'usufruit temporaire'

4

1 – Champ d'application

Cession d'usufruit temporaire

Champ d'application : les parties à l'acte

- **Cédants** : toute personne à l'exception des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés.
Sont visés :
 - Personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé,
 - Exploitants individuels BIC, BNC, BA,
 - Les sociétés translucides (sauf celles détenues par une société IS)
- **Cessionnaires** : indifférent (PP ou PM quelque soit son régime fiscal, contrôlée ou non par le cédant).

Cession d'usufruit temporaire

La réaction de la troisième LFR pour 2012

- **Création d'un article 13 5.1° du C.G.I.**

La première cession à titre onéreux d'un même usufruit temporaire (à compter du 14/11/2012) est imposable au nom du cédant, à l'IR au barème progressif dans la catégorie à laquelle se rattachent les revenus procurés par le bien et non plus au titre des plus-values.

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 5

Cession d'usufruit temporaire

Nombreuses incertitudes sur le champ d'application

- Cession concomitante par le plein propriétaire de l'usufruit temporaire à A et de la nue-propriété à B ?
Dans le champ de 13,5 (RM LAMBERT JO 2/07/2013 p. 6919, et RM STRAUMANN JO16/07/2013, p. 7509).
- Cession à une société d'un usufruit viager déjà constitué sur la tête d'une personne physique ?
- Cession conjointe de leurs droits par l'usufruitier et le nu-propriétaire au profit d'une société ?
 - **Commentaires administratifs du 5 août 2015 (BOI-IR-BASE-10-10-30)**

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 5

Cession d'usufruit temporaire

Champ d'application : les opérations visées

- « **Cession à titre onéreux** » :
 - Sont concernées : toutes les transmissions qui comprennent une contrepartie en faveur du cédant : **ventes, échanges, apports** (au profit d'une société soumise à l'IS ou à l'IR).
 - Exclues : les **mutations à titre gratuit** (exemple : donation d'usufruit temporaire).

IACF - 10 novembre 2015 - 'Cession d'usufruit temporaire' 9

Cession d'usufruit temporaire

Champ d'application : les opérations visées

- « **Première cession** » :
 - Seule la première cession entre dans le champ de l'article 13.5,
 - La seconde cession portant sur le même usufruit sera taxée en plus-value,
 - Mais uniquement s'il porte sur le même usufruit (≠ si à l'extinction du premier usufruit, le nu-proprétaire redevient plein propriétaire cède un nouvel usufruit temporaire).

IACF - 10 novembre 2015 - 'Cession d'usufruit temporaire' 10

Cession d'usufruit temporaire

Champ d'application : les opérations visées

- « **Première cession** » (suite) : questions
 - Acquisition à titre gratuit d'un usufruit à durée fixe suivie de sa cession à titre onéreux : a priori dans le champ de l'article 13,5.
 - Vente par un propriétaire d'un usufruit à durée fixe (exemple : 10 ans), extinction (arrivée du terme), vente par le même propriétaire d'un usufruit à durée fixe (exemple : 10 ans) : la seconde cession est à nouveau dans le champ de l'article 13,5.
 - Acquisition à titre onéreux d'un usufruit à durée fixe (exemple : 20 ans) en 2010, cession à titre onéreux de l'usufruit pour sa durée résiduelle (exemple : 14 ans) en 2016 : dans le champ de l'article 13,5 ?

IACF - 10 novembre 2015 - 'Cession d'usufruit temporaire'

11

Cession d'usufruit temporaire

Champ d'application : les opérations visées

- **Portant sur un « usufruit temporaire »**

Article 617 du Code civil : l'usufruit est constitué :

 - Soit à titre viager, lorsqu'il s'éteint par la mort de l'usufruitier,
 - Soit pour une durée fixe, lorsqu'il s'éteint à l'expiration du temps pour lequel il a été accordé.

→ l'usufruit est donc temporaire par essence même

IACF - 10 novembre 2015 - 'Cession d'usufruit temporaire'

12

Cession d'usufruit temporaire

Champ d'application : les opérations visées

- **Portant sur un « usufruit temporaire »**
 - Que faut-il donc entendre par usufruit « temporaire » ?
 - ✓ BOFiP : l'usufruit temporaire visé par l'article 13,5 « s'entend de l'usufruit consenti pour une durée à terme fixe ».
 - ✓ Les cessions portant sur un usufruit viager cédé sans terme fixe, (c'est-à-dire un usufruit dont la seule cause d'extinction est le décès de son titulaire) ne sont pas concernées.

ACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 13

Cession d'usufruit temporaire

Les différentes hypothèses

- Le cédant, **plein propriétaire**, cède ou apporte un usufruit à **une personne morale** (Article 619 du Code civil : usufruit limité à 30 ans et sans caractère viager) → **dans le champ d'application de 13,5.**
- Le cédant, **plein propriétaire**, cède un usufruit à une personne physique :
 - Il cède l'usufruit viager → **hors champ de 13,5.**
 - Il cède l'usufruit pour une durée fixe → **dans le champ de 13,5.**

ACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 14

Cession d'usufruit temporaire

Les différentes hypothèses

- Le cédant, **usufruitier viager**, cède l'usufruit à une PM ou une PP :
 - Il cède l'usufruit viager pour sa durée restant à courir → **hors champ de 13,5.**

Remarque : il reste donc possible d'apporter un usufruit viager préconstitué à une personne morale, mais pour sa durée viagère.

 - Il cède l'usufruit pour une durée fixe → **dans le champ de 13,5** (pourtant l'usufruit disparaîtra avant son terme en cas de décès du cédant usufruitier).
- Le cédant, **usufruitier à durée fixe**, cède l'usufruit à une PM ou une PP → **dans le champ de 13,5** (pourtant l'usufruit disparaîtra avant son terme fixe en cas de décès du cédant usufruitier).

IACF - 10 novembre 2015 - 'Cession d'usufruit temporaire'

15

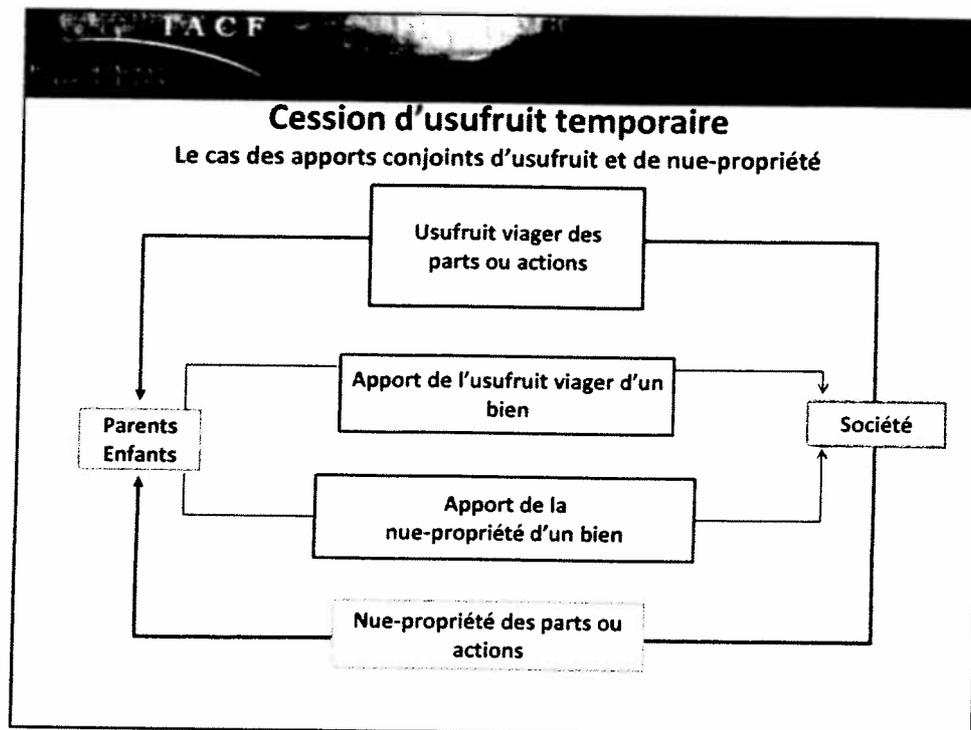
Cession d'usufruit temporaire

Les différentes hypothèses

- **L'usufruit temporaire cédé peut être afférent à tout bien ou droit:**
 - La nature et l'affection du bien sur lequel porte l'usufruit sont sans incidence pour l'application de 13,5.
- **La cession concomitante de la nue-propriété est indifférente :**
 - La vente par un plein propriétaire de l'usufruit temporaire à A et concomitamment de la nue-propriété à B entre dans le champ de 13,5 pour l'usufruit cédé (RM Lambert, JOAN 2/7/2013, p.6919).
 - La vente de l'usufruit par A (usufruitier) concomitamment à celle de la nue-propriété par B (nu-propriétaire) au même acquéreur entre dans le champ de 13,5.

IACF - 10 novembre 2015 - 'Cession d'usufruit temporaire'

15



Cession d'usufruit temporaire

Le cas des apports conjoints d'usufruit et de nue-propriété

- L'apport conjoint d'usufruit viager par les parents et de nue-propriété par les enfants emporte consolidation parfaite du droit de propriété au sein de la société bénéficiaire.

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire"

18

IACF

Cession d'usufruit temporaire

Le cas de l'apport d'un usufruit viager pour une durée fixe

- Critique de l'inclusion dans le champ de l'article 13-5.

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 19

IACF

Cession d'usufruit temporaire

Cass. ch. réunies 16 juin 1933

« Tout usufruit, fût-il consenti pour une durée fixe, s'éteint de plein droit par la mort de l'usufruitier. »

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 20

Cession d'usufruit temporaire
Cass. ch. réunies 16 juin 1933

« [...] Spécialement, au cas d'une donation entre vifs d'immeubles par un donateur âgé de soixante-dix-sept ans et qui s'en est réservé l'usufruit pendant onze ans, il y a lieu d'écarter le forfait des usufruits à durée fixe d'après lequel l'usufruit devrait être évalué aux quatre dixièmes et la nue-propriété aux six dixièmes de la propriété entière, et d'appliquer la règle de perception édictée pour le cas d'un usufruitier âgé de soixante-dix ans révolus et suivant laquelle la valeur de l'usufruit est alors fixée à un dixième et celle de la nue-propriété à neuf dixièmes de la propriété entière. »

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 21

Cession d'usufruit temporaire

- Le caractère contradictoire de l'instruction :
 - ✓ pour la règle d'assiette : primauté de l'usufruit viager,
 - ✓ pour la règle de taxation : primauté de l'usufruit temporaire.

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 22

2 – Les modalités d'imposition

Cession d'usufruit temporaire

Détermination de la catégorie des revenus de rattachement

1. Détermination de la catégorie de revenus de rattachement par rapport à la nature de l'actif sous-jacent

Si le bien sur lequel porte l'usufruit cédé **procure ou est susceptible de procurer un revenu** : le produit de la cession de l'usufruit temporaire (ou sa valeur vénale) est imposable dans la même catégorie de revenus que celle dont relèvent les fruits procurés ou susceptibles d'être procurés par le bien sur lequel porte l'usufruit.

Cession d'usufruit temporaire

Détermination de la catégorie des revenus de rattachement

Exemple :

- Une personne physique agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé cède l'usufruit temporaire d'un bien immobilier.
- Si celui-ci est loué nu au jour de la cession, le produit de cession (ou sa valeur vénale) est imposable dans la catégorie des revenus fonciers.
- En revanche, si l'usufruit cédé portait sur un bien loué meublé, l'imposition est établie suivant les règles applicables aux BIC.

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 25

Cession d'usufruit temporaire

Détermination de la catégorie des revenus de rattachement

A défaut, la catégorie de revenus de rattachement est déterminée par la loi :

- soit dans la catégorie des revenus fonciers lorsque l'usufruit temporaire cédé est relatif à un bien immobilier ou aux titres d'une personne morale (société, groupement ou organisme quelle qu'en soit la forme) non assujettie à l'IS et à prépondérance immobilière.
- soit dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers lorsque l'usufruit temporaire cédé est relatif à des valeurs mobilières, droits sociaux, titres ou droits s'y rapportant, ou à des titres représentatifs, visés à l'article 150-0 A du C.G.I. ;
- soit enfin par défaut dans la catégorie des bénéfices non commerciaux dans tous les autres cas.

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 26

Cession d'usufruit temporaire

Détermination de la catégorie des revenus de rattachement

2. Répartition du produit imposable entre plusieurs catégories de revenus de rattachement

Lorsque l'usufruit temporaire cédé procure ou est susceptible de procurer, au jour de la cession, des revenus imposables **relevant de plusieurs catégories différentes**, le produit de cession de cet usufruit (ou, si elle est supérieure sa valeur vénale) est réparti entre ces différentes catégories.

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 27

Cession d'usufruit temporaire

Détermination de la catégorie des revenus de rattachement

2. Répartition du produit imposable entre plusieurs catégories de revenus de rattachement

Cette répartition a lieu proportionnellement au rapport que représente la valeur vénale des biens ou droits dont les revenus se rattachent à la même catégorie, par rapport à la valeur vénale totale des biens ou droits sur lesquels porte l'usufruit temporaire cédé.

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 28

Cession d'usufruit temporaire

Détermination du revenu net imposable

1. Revenu brut imposable

- **Produit imposable**
L'article 13,5 du C.G.I. dispose que le revenu brut imposable s'entend du **produit de la cession** de l'usufruit temporaire ou, **si elle est supérieure, de sa valeur vénale.**

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 29

Cession d'usufruit temporaire

Détermination du revenu net imposable

1. Revenu brut imposable

- **Détermination de la valeur vénale d'un usufruit temporaire**
Pour évaluer la valeur vénale, l'administration admet que le contribuable détermine:
 - dans un premier temps la valeur vénale de la pleine propriété du bien correspondant
 - puis, dans un second temps, applique à cette valeur le barème prévu à l'article 669 II du C.G.I. selon lequel la valeur d'un usufruit constitué pour une durée fixe est estimée à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier.

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 30

Cession d'usufruit temporaire

Détermination du revenu net imposable

1. Revenu brut imposable

- **Détermination de la valeur vénale d'un usufruit temporaire**
Elle renvoie pour plus de précisions au II-A-2 § 70 et 80 du BOI-ENR-DG-30 qui rappellent notamment « *que ces dispositions ne doivent pas avoir pour effet de donner à l'usufruit une valeur supérieure à la valeur de l'usufruit viager - RM de Broissia n° 13030, JO AN du 27 juin 1994, p. 3279* ».

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 31

Cession d'usufruit temporaire

Détermination du revenu net imposable

2. Revenu net imposable

- Les dépenses admises en déduction, les abattements pouvant être pratiqués, et l'imputation des éventuels déficits catégoriels ont lieu dans les **conditions de droit commun propres à la catégorie de revenus dont relève le produit de cession.**
- En revanche les cessions à titre onéreux d'usufruit temporaire qui entrent dans le champ d'application de l'article 13,5 ne peuvent bien sûr se voir appliquer les exonérations, sursis ou reports d'imposition, abattements ou de toute modalité d'imposition particulière spécifiques aux **plus-values.**

IACF - 10 novembre 2015 - "Cession d'usufruit temporaire" 32

IACF

Cession d'usufruit temporaire

Détermination du revenu net imposable

2. Revenu net imposable

- Lorsque le produit de la cession de l'usufruit temporaire de titres constitue un revenu distribué, l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du C.G.I., qui a vocation à neutraliser le risque de double imposition économique des dividendes ne trouve pas à s'appliquer.
- L'acquéreur de l'usufruit temporaire pourra bien sûr bénéficier ensuite de cet abattement au titre des revenus de capitaux mobiliers qui lui pourraient lui être distribués ultérieurement dans les conditions de droit commun.

IACF - 10 novembre 2015 - 'Cession d'usufruit temporaire'

33

IACF

Cession d'usufruit temporaire

Taxation du produit de cession

- L'impôt sur le revenu est calculé dans les conditions de droit commun applicables à la catégorie de revenus de rattachement, au titre de l'année au cours de laquelle est perçu le prix de cession, selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu fixé à l'article 197 du C.G.I.
- L'imposition due peut bénéficier de l'étalement des revenus exceptionnels prévu à l'article 163-0 A du C.G.I.

IACF - 10 novembre 2015 - 'Cession d'usufruit temporaire'

34



Cession d'usufruit temporaire

Taxation du produit de cession

- Il supporte les prélèvements sociaux, recouverts par voie de rôle, dans les conditions de droit commun propres à la catégorie de revenus de rattachement.
- Il est soumis, le cas échéant, à la contribution sur les hauts revenus (223 sexies C.G.I.).

IACF - 10 novembre 2015 - ' Cession d'usufruit temporaire ' 35



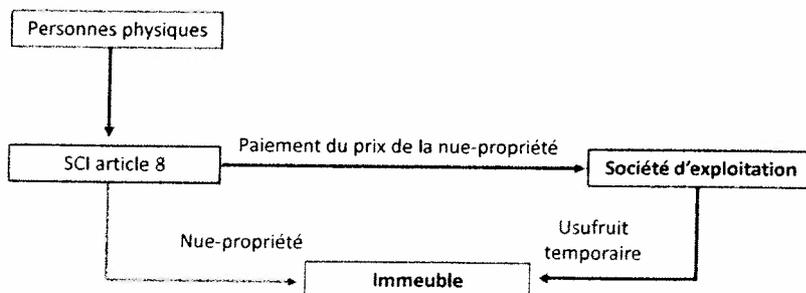
II – Les applications

1 – Les schémas qui demeurent hors champ de l'article 13-5

La vente de la nue-propiété

- *Situation initiale : Société d'exploitation propriétaire depuis plusieurs années d'un immeuble affecté à son exploitation*

⇒ **Opération** : Vente de la nue-propiété de l'immeuble à une société civile semi-transparente avec réserve d'un usufruit à durée fixe par la société d'exploitation



**L'attribution de la nue-propriété
aux associés personnes physiques**

- *Situation initiale : Société d'exploitation propriétaire depuis plusieurs années d'un immeuble affecté à son exploitation*
- ⇒ **Opération** : Réduction de capital de la société d'exploitation par attribution de la nue-propriété de l'immeuble social

```

    graph TD
      NP[Personnes physiques] -- Nue-propriété --> I[Immeuble]
      SE[Société d'exploitation] -- Usufuit temporaire --> I
      SE -- "Attribution de la NP de l'immeuble social à titre de réduction de capital" --> NP
  
```

IACF - 10 novembre 2015 - 'Cession d'usufruit temporaire' 39

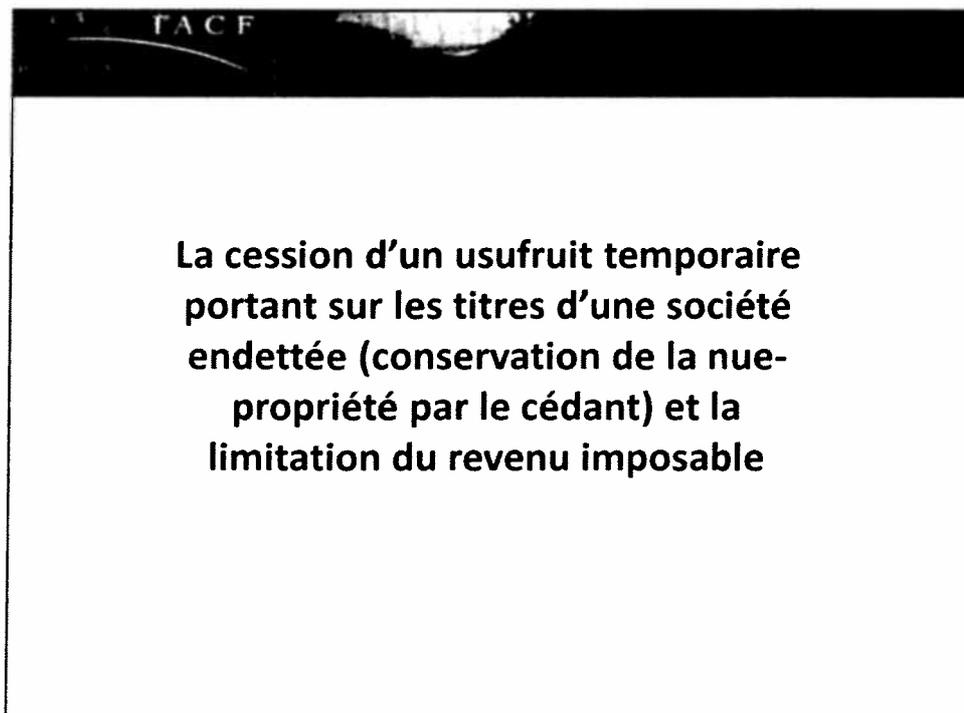
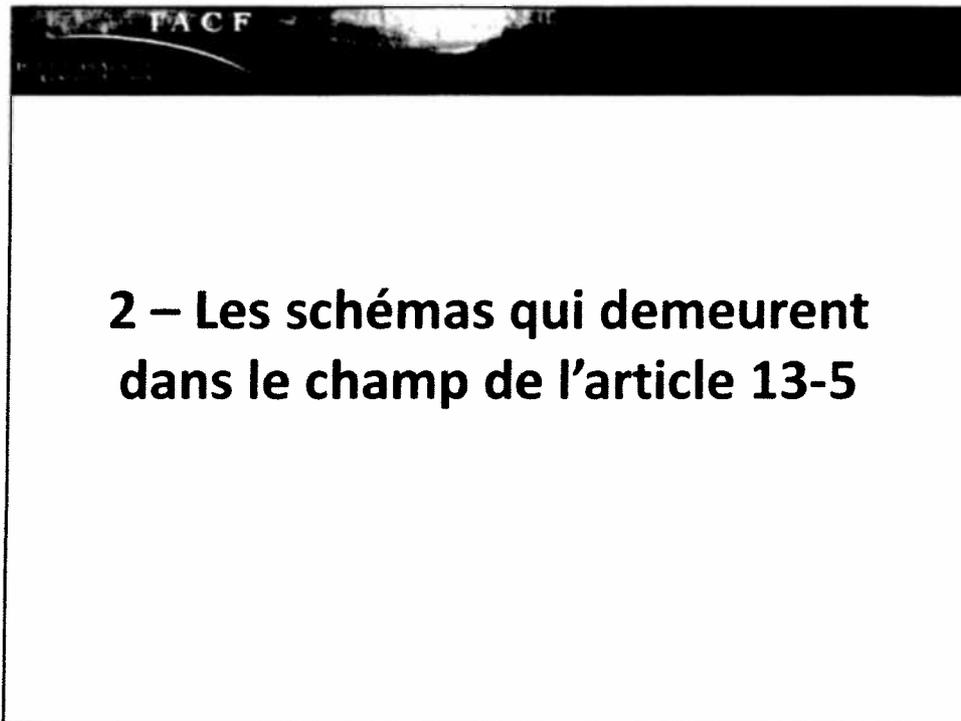
**La distribution de dividendes « en nature »
par la société d'exploitation**

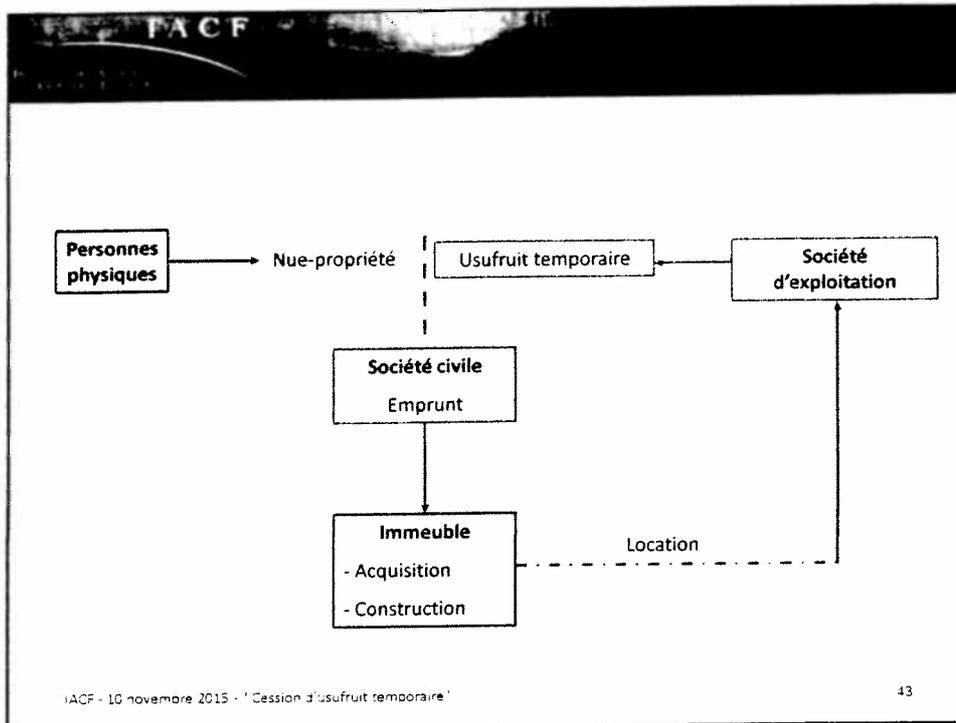
- *Situation initiale : société d'exploitation propriétaire depuis plusieurs années d'un immeuble affecté à son exploitation*
- ⇒ **Opération** : Distribution de dividendes en nature par attribution de la nue-propriété de l'immeuble social

```

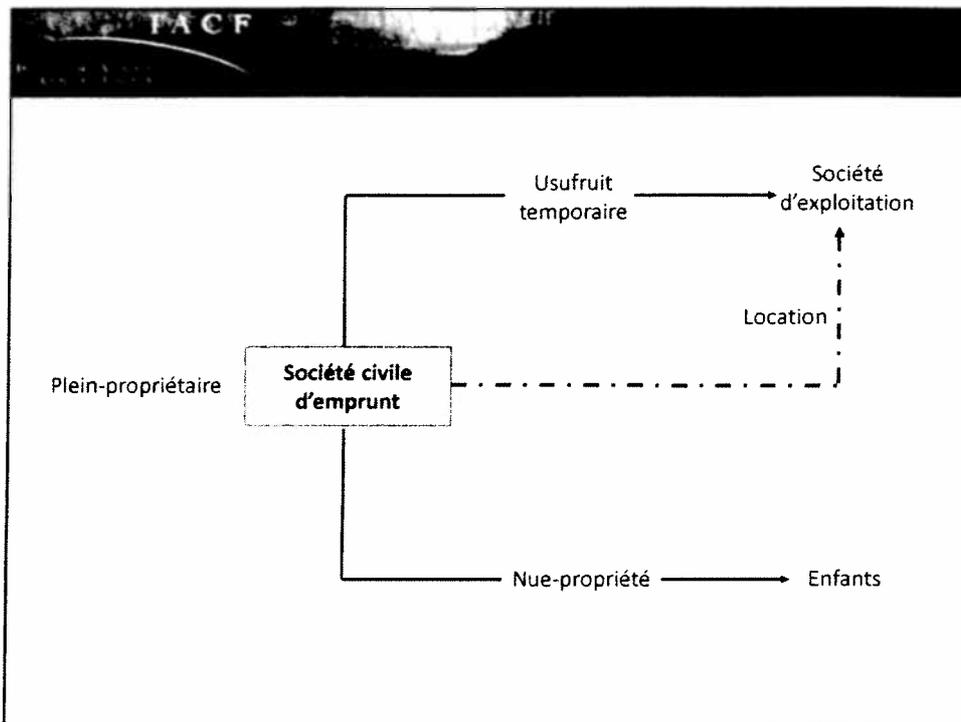
    graph TD
      NP[Personnes physiques] -- Nue-propriété --> I[Immeuble]
      SE[Société d'exploitation] -- Usufuit temporaire --> I
      SE -- "Attribution de la NP de l'immeuble social à titre de distribution de dividendes" --> NP
  
```

IACF - 10 novembre 2015 - 'Cession d'usufruit temporaire' 40





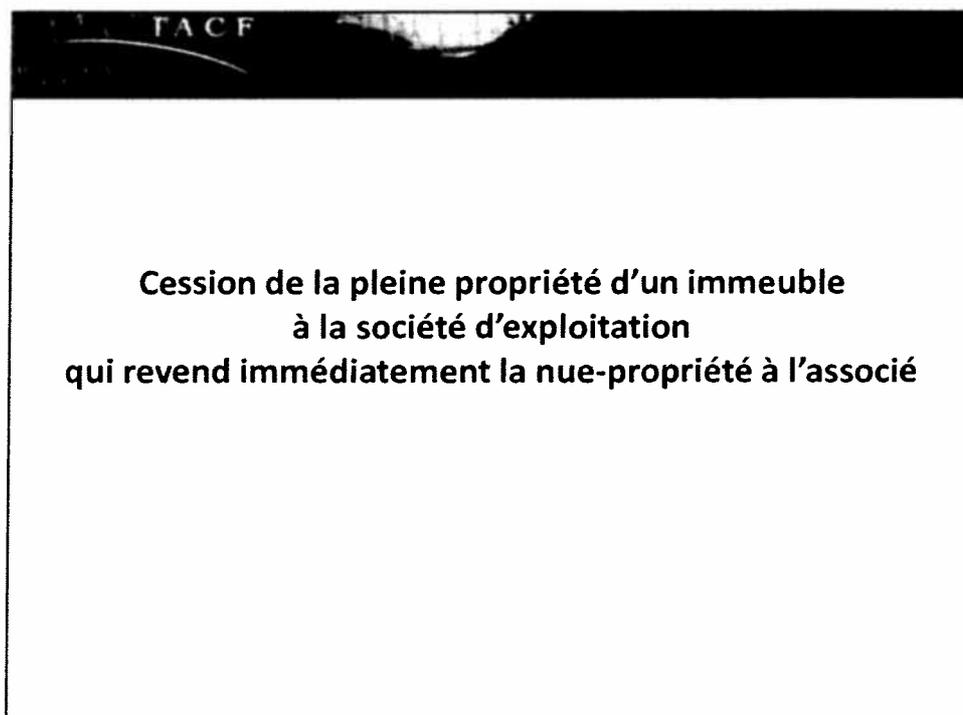
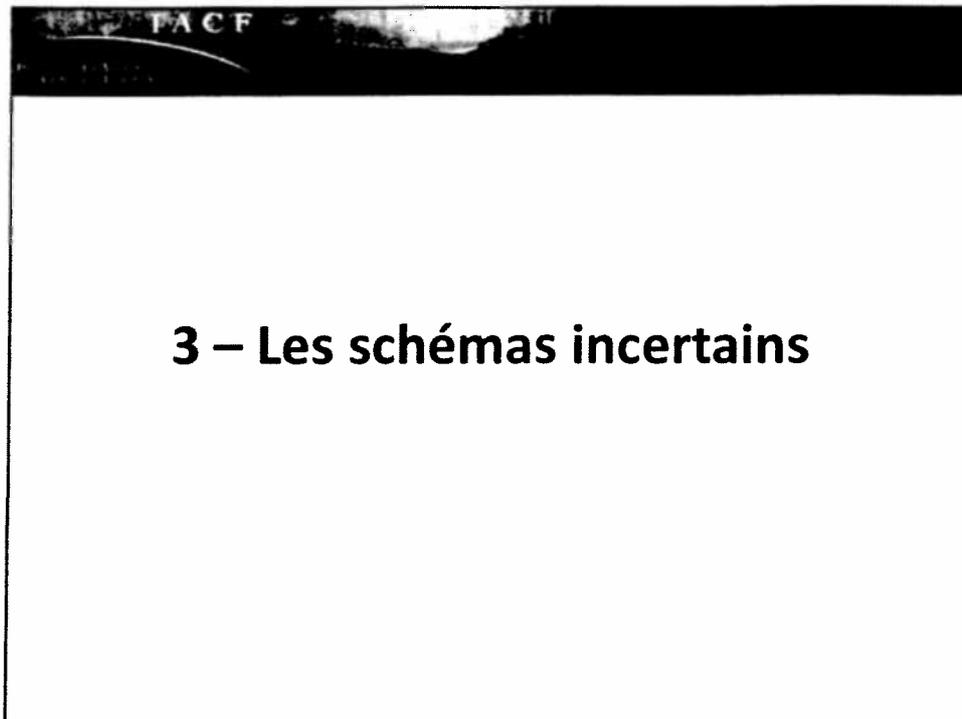
La cession conjointe à deux personnes distinctes de l'usufruit temporaire et de la nue-propriété de titres d'une société endettée et la limitation du revenu imposable

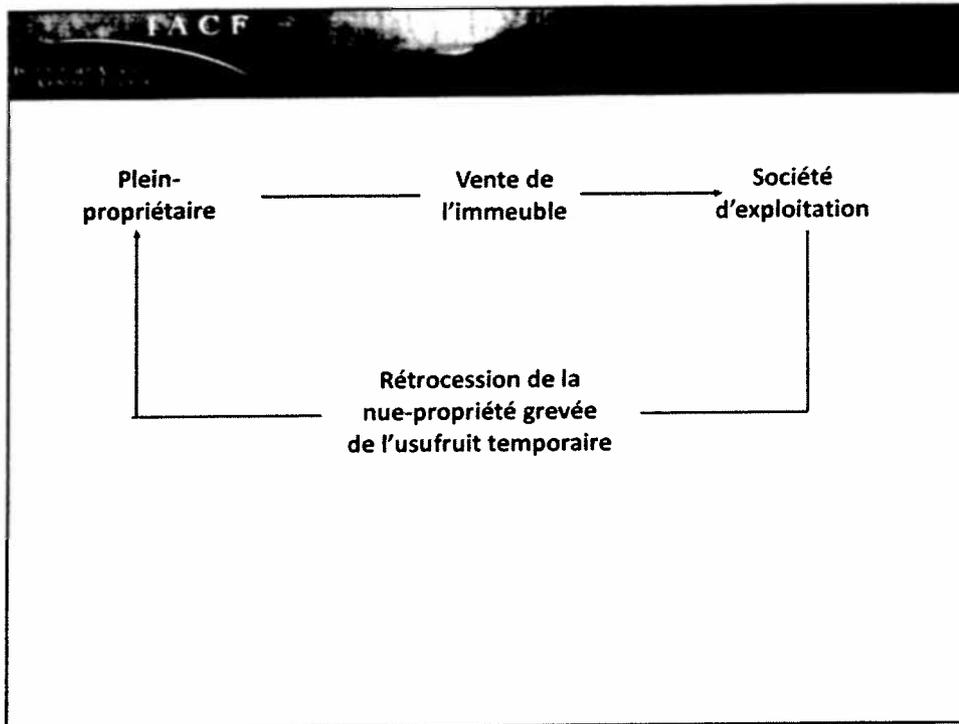


Cession d'usufruit temporaire

Les risques fiscaux :

- L'acte anormal de gestion : si du fait de l'amortissement de l'immeuble et de la durée de l'emprunt, le flux de trésorerie dont bénéficie la société usufruitière est nul ou non significatif,
- Le risque d'abus de droit :
 - ✓ Nécessaire « substance » de la société démembrée
 - ✓ Juste prix de l'usufruit des titres





**Acquisition de la pleine-propriété d'un immeuble
par la société d'exploitation
qui revend immédiatement la nue-propriété à l'associé**

