

**Modification des modalités d'imposition de la cession
à titre onéreux d'usufruit temporaire**

Article 15 de loi de finances rectificative pour 2012 (n° 403),

Sources rapports Sénat

Le présent article vise à empêcher un schéma d'optimisation fiscale dit de cession d'usufruit temporaire, au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. À cette fin, il substitue à l'ancien régime d'imposition de la plus-value constatée en cas de cession à titre onéreux d'un usufruit temporaire, un régime d'imposition des revenus correspondants.

Afin d'éviter tout effet d'aubaine, ces dispositions entrent en vigueur le jour de la délibération du conseil des ministres sur le présent projet, soit le 14 novembre 2012, pour le calcul de l'impôt sur le revenu dû au titre de 2012 et devant être payé en 2013.

1. Les règles fiscales en vigueur en cas de cession d'un usufruit temporaire avant le 14 novembre 2012-	1
2. Les nouvelles modalités d'imposition de la cession d'un usufruit temporaire	3
Requalification fiscale du produit	3
Nouvelles règles d'assiette	3
1) définition de l'acte imposable et du redevable	3
2 La définition de l'imposition	3
3 Une règle de prorata,	4
4. Une présomption de répartition	4
Les exceptions à l'imposition	5
Les cessions d'usufruit viager,	5
L'usufruit locatif social (ULS),	5
Des risques potentiels d'abus de droit	5
Le texte de l'article 15 de la loi de finances rectificatives	5

1. Les règles fiscales en vigueur avant le 14 novembre 2012-

Le démembrement de propriété peut classiquement faciliter la gestion patrimoniale et permettre de bénéficier d'avantages fiscaux, par la séparation entre la nue-propriété et l'usufruit.

L'usufruit est défini par l'article 578 du code civil comme « *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* ». Il s'agit d'un droit réel qui peut porter sur tout bien. Lorsqu'il n'est pas établi automatiquement par la loi dans certaines situations (notamment pour les successions), l'usufruit peut être établi par une convention à l'initiative du propriétaire du bien.

L'usufruitier dispose de deux attributs du bien :

d'une part, l'*usus*, c'est-à-dire un pouvoir de jouissance et un droit d'usage du bien, à charge d'en assurer sa conservation ; d'autre part, le *fructus*, à savoir le bénéfice des produits perçus du fait de la jouissance du bien.

Le nu-proprétaire conserve l'*abusus*, soit le droit de disposer du bien, mais il ne peut pas vendre seul la pleine propriété du bien grevé d'usufruit. Il est aussi tenu de maintenir le bien en l'état, donc de supporter le cas échéant les charges extraordinaires, telles que les grosses réparations portant sur un bien immobilier.

L'usufruit est par essence un droit temporaire : selon les articles 617 et suivants du code civil, il cesse notamment, soit au décès de l'usufruitier personne physique, soit au plus tard après trente ans si l'usufruitier est une personne morale, soit à l'expiration du temps pour lequel il a été accordé. Une fois l'usufruit éteint, le nu-proprétaire redevient plein propriétaire. Lorsqu'il est fait référence à un usufruit temporaire, cela correspond à un usufruit déterminé pour une durée à terme fixe lors de sa constitution même.

L'usufruit peut notamment porter sur un bien immobilier, auquel cas il donne droit à percevoir des loyers, ou sur des valeurs mobilières, produisant dividendes ou intérêts perçus par l'usufruitier, ou sur un fonds de commerce, permettant à l'usufruitier de percevoir des revenus professionnels. En cédant l'usufruit du bien, le propriétaire transforme un flux de revenus futurs et aléatoires en un capital immédiat et liquide (qu'il pourra par ailleurs faire fructifier) : c'est pourquoi le prix de cession de l'usufruit est déterminé en fonction d'une valeur économique calculée sur la base de l'actualisation des revenus à percevoir sur la durée de l'usufruit.

Une fois cette valeur économique calculée au titre de la pleine propriété du bien, le II de l'article 669 du code général des impôts prévoit que « *l'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé 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* ».

Au titre de l'impôt sur le revenu, la cession de l'usufruit est considérée comme une plus-value.

Cette plus-value est taxée en fonction de la nature du bien démembré : plus-value mobilière, immobilière ou professionnelle.

Il faut toutefois signaler que, par un arrêt du 12 juin 2012 (n° 11LY01293, *ministre c/ Glas*) qui fait l'objet d'un pourvoi en instance devant le Conseil d'État, la cour administrative d'appel de Lyon a jugé que la cession de l'usufruit temporaire d'un fonds libéral par une entreprise détentrice de sa pleine propriété devait être regardée non comme génératrice d'une plus-value d'actif, mais comme entraînant la perception d'un produit d'exploitation.

[CAA LYON, 12/06/2012, 11LY01293,](#)

Le montage d'optimisation fiscale fréquemment mis en oeuvre résultait de la différence entre l'imposition d'une plus-value et celle d'un revenu : taxer en une fois la plus-value de cession de l'usufruit est plus avantageux, du point de vue du contribuable, que taxer les flux de revenus qui auraient été procurés par le bien pendant une durée équivalente à celle de l'usufruit. En effet, d'une part, la valeur de l'usufruit est plus faible que celle du bien en pleine propriété, ce qui réduit le montant de la plus-value taxable (du fait que le prix d'acquisition du bien n'est retenu qu'à hauteur de la valeur de l'usufruit déterminée selon le barème, fonction de l'âge de l'usufruitier, prévu par le I de l'article 669 du code général des impôts) ; d'autre part, il existe des taux forfaitaires et des abattements pour durée de détention, pouvant par exemple aboutir à une exonération totale de la plus-value immobilière après trente ans de détention. Même avec le nouveau régime

d'imposition des plus-values mobilières prévu par l'article 6 la loi de finances pour 2013, la cession d'un usufruit temporaire peut demeurer avantageuse, du fait du maintien d'un taux forfaitaire dans certains cas ou de l'application d'abattements pour durée de détention aux plus-values mobilières. En transformant des revenus futurs fiscalisés en une plus-value le plus souvent totalement exonérée, la cession d'usufruit temporaire permet au contribuable avisé de réaliser une opération particulièrement rentable, fiscalement parlant.

2. Les nouvelles modalités d'imposition de la cession d'un usufruit temporaire

Requalification fiscale du produit

Le législateur a requalifié le produit de la cession d'un usufruit temporaire dans la catégorie de revenu sous-jacent, tant pour l'impôt sur le revenu que pour les prélèvements sociaux.

Il s'agit en quelque sorte de généraliser et de légaliser le critère retenu par la cour administrative d'appel de Lyon dans son arrêt précité : le produit de la cession sera désormais imposé au titre de la catégorie de revenu à laquelle se rattachent les fruits susceptibles d'être procurés par le bien sûr lequel porte l'usufruit temporaire.

Le présent article a défini une nouvelle règle d'assiette à l'article 13 du code général des impôts, qui définit de manière générale le revenu imposable au titre de l'impôt sur le revenu.

Nouvelles règles d'assiette

Cette nouvelle règle d'assiette comporte plusieurs éléments

1) définition de l'acte imposable et du redevable

Le législateur a voulu imposer que la **première cession à titre onéreux** d'un usufruit temporaire

« 5. 1. Pour l'application du 3 et par dérogation aux dispositions du présent code relatives à l'imposition des plus-values, le produit résultant de la première cession à titre onéreux d'un même usufruit temporaire ou, si elle est supérieure, la valeur vénale de cet usufruit temporaire est imposable au nom du cédant, personne physique ou société ou groupement qui relève des articles 8 à 8 ter,

Par ailleurs le redevable est le cédant qu'il soit une personne physique ou une personne morale

2 La définition de l'imposition des cessions d'usufruit temporaire par dérogation aux règles concernant les plus-values, en retenant soit le prix de cession, soit la valeur vénale de l'usufruit si elle est supérieure.

« 5. 1. xxx le produit xxx est imposable au nom du cédant, personne physique ou société ou groupement qui relève des articles 8 à 8 ter, dans la catégorie de revenus à laquelle se rattache, au jour de la cession, le bénéfice ou revenu procuré ou susceptible d'être procuré par le bien ou le droit sur lequel porte l'usufruit temporaire cédé.

L'administration disposera ainsi d'un fondement légal pour rectifier la base d'imposition en cas de sous-évaluation manifeste du prix de cession. Sont concernés tous les contribuables à l'impôt sur le revenu, directement ou par transparence fiscale au travers de sociétés de personnes. Dès lors que les règles d'imposition aux prélèvements sociaux pour les revenus du capital sont « décalquées » automatiquement de celles applicables pour le calcul de l'impôt sur le revenu, le changement du régime d'imposition s'appliquera *de plano* pour les prélèvements sociaux ;

3 Une règle de prorata, lorsque l'usufruit est susceptible de procurer des revenus se rattachant à plusieurs catégories de revenus. L'imposition se fera dans chaque catégorie de revenus à due proportion du rapport entre la valeur de l'usufruit par catégorie et sa valeur totale ;

« Lorsque l'usufruit temporaire cédé porte sur des biens ou droits procurant ou susceptibles de procurer des revenus relevant de différentes catégories, le produit résultant de la cession de cet usufruit temporaire, ou le cas échéant sa valeur vénale, est imposable dans chacune de ces catégories à proportion du rapport entre, d'une part, la valeur vénale des biens ou droits dont les revenus se rattachent à la même catégorie et, d'autre part, la valeur vénale totale des biens ou droits sur lesquels porte l'usufruit temporaire cédé.

4. Une présomption de répartition de la valeur de l'usufruit temporaire entre catégorie de revenus, si l'acte de cession ne permet pas de réaliser une répartition réelle :

– lorsque l'usufruit temporaire cédé est relatif à un bien immobilier ou à des parts de société à prépondérance immobilière (par exemple une société civile immobilière – SCI), le produit résultant de la cession de l'usufruit est réputé constituer un revenu foncier, sans chercher notamment à savoir si, le cas échéant, il pourrait s'agir d'une location en meublé non professionnelle relevant des BIC.

Les charges relatives à ce bien sont déductibles (notamment, le cas échéant, les intérêts d'un emprunt en cours s'il existe d'autres revenus fonciers).

Afin d'éviter tout risque de détournement, il est prévu que le produit soit taxé quand bien même, malgré la cession de l'usufruit, le propriétaire se réserverait la jouissance du bien ;

– lorsque l'usufruit temporaire cédé est relatif à des valeurs mobilières, le produit résultant de la cession de l'usufruit est réputé constituer un revenu de capitaux mobiliers

- par défaut, dans tous les autres cas, le produit résultant de la cession de l'usufruit est réputé constituer un bénéfice non commercial (BNC).

Les exceptions à l'imposition

Il convient de souligner que ce nouveau régime d'imposition ne concerne que les cessions d'usufruit temporaire.

En sont donc exclues

Les cessions d'usufruit viager, dont la durée n'est pas prédéterminée. L'article 617 du code civil distingue ces deux types d'usufruit.

Les donations d'usufruit temporaire, très utilisées dans le cadre familial pour aider notamment les enfants à financer leurs études (avec des avantages fiscaux du fait que les descendants supportent *a priori* une fiscalité moins lourde que leurs ascendants plus aisés à ce stade de leur vie respective) ne sont pas non plus impactées.

L'usufruit locatif social (ULS), tel qu'organisé par les articles L. 253-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, n'est pas plus concerné lorsqu'il s'agit d'une acquisition séparée *ab initio* de la nue-propriété par un investisseur privé et de l'usufruit de logements par des bailleurs, notamment sociaux.

Des risques potentiels d'abus de droit

Le rapporteur de la commission des finances du sénat a précisé certains points de contentieux futurs

Les nouvelles règles d'assiette concernant la cession d'usufruit temporaire ne sont pas exclusives de la possibilité demeurant pour l'administration de remettre en cause, sur le fondement de la procédure de répression des abus de droit, des montages à but exclusivement fiscal utilisant cet outil de gestion patrimoniale.

On peut penser au cas de la cession d'un tel usufruit à une société contrôlée par le cédant, qui emprunterait pour financer l'acquisition de l'usufruit et annulerait l'impôt sur les sociétés portant sur les revenus retirés de l'usufruit du fait de l'amortissement de l'usufruit dans son bilan et de la déduction des charges financières de l'emprunt ainsi contracté (52).

On rappellera pour conclure que la cession temporaire d'usufruit permet également d'optimiser la situation fiscale du cédant au regard de l'ISF, d'une part, parce que les biens grevés d'un usufruit sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier (s'il est redevable de cet impôt) à hauteur de sa valeur en pleine propriété, et, d'autre part, parce que le cédant ne perçoit plus de revenus afférents au bien dont il demeure nu-propriétaire pendant la durée de l'usufruit, ce qui facilite de son point de vue l'application du mécanisme de plafonnement de l'ISF en fonction de ses revenus, ainsi opportunément minorés.

*

* *

Le texte de l'article 15 de la loi de finances rectificatives

Article 15

Modification des modalités d'imposition de la cession à titre onéreux d'usufruit temporaire @EFI

I. – L'article 13 du code général des impôts est complété par un 5 ainsi rédigé :

« 5. 1. Pour l'application du 3 et par dérogation aux dispositions du présent code relatives à l'imposition des plus-values, le produit résultant de la première cession à titre onéreux d'un même usufruit temporaire ou, si elle est supérieure, la valeur vénale de cet usufruit temporaire est imposable au nom du cédant, personne physique ou société ou groupement qui relève des articles 8 à 8 *ter*, dans la catégorie de revenus à laquelle se rattache, au jour de la cession, le bénéfice ou revenu procuré ou susceptible d'être procuré par le bien ou le droit sur lequel porte l'usufruit temporaire cédé.

« Lorsque l'usufruit temporaire cédé porte sur des biens ou droits procurant ou susceptibles de procurer des revenus relevant de différentes catégories, le produit résultant de la cession de cet usufruit temporaire, ou le cas échéant sa valeur vénale, est imposable dans chacune de ces catégories à proportion du rapport entre, d'une part, la valeur vénale des biens ou droits dont les revenus se rattachent à la même catégorie et, d'autre part, la valeur vénale totale des biens ou droits sur lesquels porte l'usufruit temporaire cédé.

« 2. Pour l'application du 1 du présent 5 et à défaut de pouvoir déterminer, au jour de la cession, une catégorie de revenus, le produit résultant de la cession de l'usufruit temporaire, ou le cas échéant sa valeur vénale, est imposé :

« a) Dans la catégorie des revenus fonciers, sans qu'il puisse être fait application du II de l'article 15, lorsque l'usufruit temporaire cédé est relatif à un bien immobilier ou à des parts de sociétés, groupements ou organismes, quelle qu'en soit la forme, non soumis à l'impôt sur les sociétés et à prépondérance immobilière au sens des articles 150 UB ou 244 *bis* A ;

« b) 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 des mêmes valeurs, droits ou titres, mentionnés à l'article 150-0 A ;

« c) Dans la catégorie des bénéfices non commerciaux, dans les autres cas. »

II. – Le I est applicable aux cessions à titre onéreux d'un usufruit temporaire intervenues à compter du 14 novembre 2012.