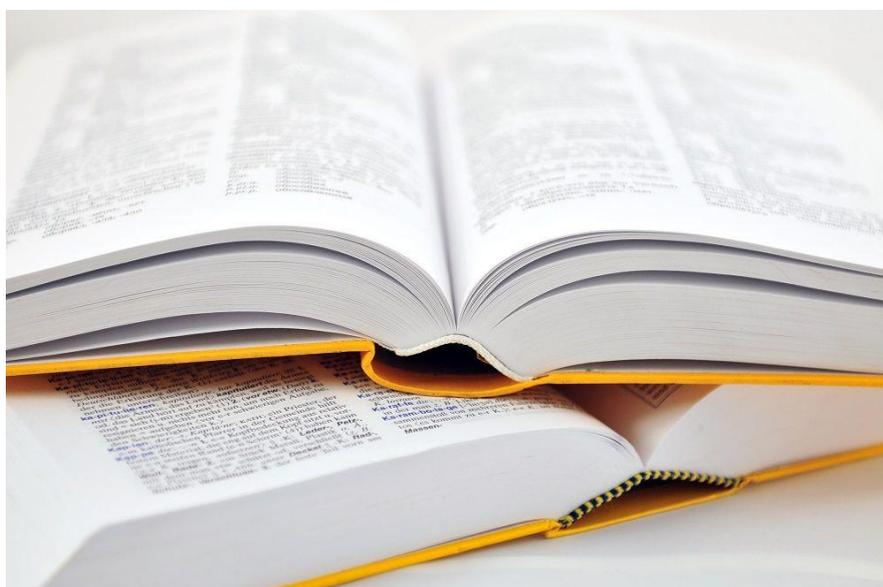


La prorogation d'un usufruit temporaire

doit-elle être assimilée à une cession ?



La prorogation d'un usufruit temporaire, moyennant le versement d'un prix par la société, réalisée après le 14 novembre 2012 doit être analysée comme une première cession d'un usufruit temporaire au sens de l'article 13.5 du CGI.

En effet, bien que la prorogation d'un usufruit temporaire ne soit pas interdite par le Code civil, sous réserve que sa durée ne dépasse pas 30 ans, elle ne peut pas faire obstacle à l'application du dispositif anti-abus de l'article 13.5 du CGI.

Ainsi, les revenus futurs prévisibles doivent être soumis à l'IR dans la catégorie des revenus (et non des plus-values) susceptibles d'être procurés par l'actif dont l'usufruit est cédé. Ils sont également soumis aux prélèvements sociaux ou aux cotisations sociales et à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

En conséquence, l'administration considère qu'une « prorogation » à titre onéreux d'un usufruit temporaire doit s'analyser comme une arrivée au terme du premier usufruit et comme une cession à titre onéreux d'un nouvel usufruit temporaire. Cette lecture s'inscrit d'ailleurs dans l'esprit du BOFip.

Il n'y a pas de différence de traitement fiscal entre une première cession à titre onéreux pour une période de 11 années prorogées de 6 années et une première cession à titre onéreux de 17 ans, si ce n'est un différé de fait générateur d'imposition. Le même raisonnement est applicable en matière de transmission à titre gratuit d'un usufruit temporaire : la « prorogation » est un fait générateur de droits de donation.

Contexte

Depuis le 14 novembre 2012, les premières cessions à titre onéreux d'usufruit temporaire sont soumises à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus qui devraient être générés par le bien.

Les autres cessions (les suivantes) sont, quant à elles, soumises à l'IR dans la catégorie des plus-values immobilières lorsque le démembrement porte sur un immeuble ou dans la catégorie des plus-values mobilières lorsque le démembrement porte sur des titres de sociétés.

Faits et procédures

Le 1er septembre 2004, la SCI Tam-tam cède à la SARL TAB, un usufruit temporaire sur un ensemble de bien immobilier à compter de l'acte et pour une durée de 11 ans. L'usufruit s'éteint donc le 31 août 2015.

Le 26 août 2015, les deux sociétés conviennent de « proroger » cet usufruit pour une durée supplémentaire de 6 ans à compter du 1er septembre 2015 en contrepartie de la somme de 120 000 €.

L'administration a estimé que le gain issu de l'opération de « prorogation » d'usufruit temporaire est imposable entre les mains de Monsieur B (associé de la SCI Tam-Tam) selon le barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers

Arrêt

La Cour d'Appel Administrative rejette la requête de Monsieur B.

Ainsi, le produit de cession de l'usufruit doit être inclus dans le résultat de la SCI TamTam et doit être soumis à l'IR au titre des revenus fonciers entre les mains de M. B à hauteur de ses droits dans la société.

Prendre contact avec notre expert patrimonial :

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ + 44 1 42 85 80 00