

Dernière mise à jour le 28 décembre 2020

Usufruit temporaire des parts de SCI : valorisation

La SARL (Société à Responsabilité Limitée) HRL a pour associée unique, la SARL C dont le capital est détenu à 100 % par M. et Mme B. Elle exerce son activité dans ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

La SARL (Société à Responsabilité Limitée) HRL a pour associée unique, la SARL C dont le capital est détenu à 100 % par M. et Mme B. Elle exerce son activité dans des locaux loués auprès de la SCI LBA, qui les a acquis de la SCI Les B par le biais d'un emprunt.

La SCI LBA, a pour seuls associés, M. et Mme B et n'a pas opté pour l'imposition à l'impôt sur les sociétés.

Le 28 décembre 2009, la SCI LBA a cédé à la SARL HRL l'usufruit temporaire, pour une durée de vingt ans, de la totalité de ses 100 parts sociales pour un prix total de 460 euros (soit 4,6 euros la part).

A la suite d'un contrôle sur pièces l'administration fiscale a estimé que ce prix était inférieur à la valeur qu'elle a estimée, soit à la somme de 949 000 euros, par la suite ramenée à 632 993 euros.

La SARL a demandé au TA (Tribunal Administratif) d'Orléans de prononcer la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt et pénalités auxquelles elle a été assujettie.

Le TA d'Orléans a rejeté sa demande.

Par un arrêt la CAA (Cour Administrative d'Appel) de Nantes a rejeté l'appel formé par la société contre ce jugement.

Par décision, le Conseil d'Etat, statuant au contentieux, saisi d'un pourvoi formé par la SARL HRL a annulé cet arrêt et renvoyé l'affaire devant la cour pour y être jugée.

La Cour d'Appel de Nantes vient de décharger la SARL HRL des cotisations d'IS (Impôt sur les Sociétés) auxquelles elle a été assujettie au titre de l'exercice clos en 2009 en tenant compte d'une valeur de l'usufruit des titres de la SCI LBA déterminée selon la seule méthode dite « DCF classique ».

Dans le cadre du renvoi de l'affaire par le Conseil d'Etat, l'administration informe la cour, que, « selon les éléments en sa possession, elle a appliqué la méthode dite " discounted cash-flows (DCF) classique " avec une valeur de l'usufruit à 151 893 euros et la méthode dite " Benoudiz " avec une valeur de 239 259 euros, puis elle a calculé la moyenne des valeurs résultant de chacune de ces deux méthodes, soit la somme de 195 576 euros, afin de proposer une réduction des bases de l'imposition à hauteur de 437 417 euros. »

Décide :

Article 1er : Les bases d'imposition à l'impôt sur les sociétés auquel la SARL Hôtel Restaurant Luccotel a été assujettie au titre

de l'exercice clos en 2009 sont réduites en tenant compte d'une valeur de l'usufruit des titres de la SCI LBA fixée à 145 107 euros.

Article 2 : La SARL Hôtel Restaurant Luccotel est déchargée, en droits et pénalités, des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés auxquelles elle a été assujetti au titre de l'exercice clos en 2009 en tenant compte de la réduction de base prononcée à l'article 1er.

Cour de cassation du 26 novembre 2020, arrêt n°Arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes du 26 novembre 2020, n° 19NT03876

Commentaire de LégiFiscal

La Haute juridiction a censuré la Cour de Nantes et a considéré que « commet une erreur de droit la cour jugeant que la méthode d'évaluation de la valeur de l'usufruit acquis par la requérante, retenue par l'administration et fondée sur les résultats imposables prévisionnels de la société, était régulière alors qu'il convenait de déterminer cette valeur sur la base des distributions prévisionnelles."

La Cour administrative d'Appel de Nantes vient de rendre une décision favorable pour le contribuable concernant l'évaluation des parts d'une SCI dans le cadre d'un usufruit temporaire.

La méthode d'évaluation de l'usufruit, telle que retenue par l'administration, n'était pas régulière et n'a pas permis d'établir un chiffre « aussi voisin que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande. »

[Arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes du 26 novembre 2020, n° 19NT03876](#)