

Dernière mise à jour le 01 mars 2021

Cession concomitante de l'usufruit temporaire et de la nue-propriété

Par acte notarié en décembre 2012, M. A. a cédé l'usufruit temporaire d'un bien immobilier à la société ML Management pour une durée 13 ans, pour le prix de 86 480 euros ainsi ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

Par acte notarié en décembre 2012, M. A. a cédé l'usufruit temporaire d'un bien immobilier à la société ML Management pour une durée 13 ans, pour le prix de 86 480 euros ainsi que la nue-propriété du même bien à M. et M^{me} D, associés de ladite société, au prix de 101 520 euros, soit une valeur totale pour le bien immobilier de 188 000 euros.

A la suite d'un contrôle sur pièces, l'administration a informé M.A, par une proposition de rectification, de l'imposition, dans la catégorie des revenus fonciers, du produit de la cession de l'usufruit temporaire cédé à titre onéreux, en application des dispositions du 1 du 5 de l'article 13 du CGI (Code Général des Impôts).

M. A relève appel du jugement par lequel le TA (Tribunal Administratif) de Nîmes a rejeté sa demande tendant à la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt et de contributions sociales au titre de l'année 2012.

M.A soutient que c'est à tort que le service a justifié le rehaussement sur la base du 1 du 5 de l'article 13 du CGI, qui ne vise que le produit résultant de la « première cession » à titre onéreux d'un même usufruit temporaire dès lors qu'il a cédé simultanément, par un acte unique, l'usufruit temporaire et la nue-propriété du bien immobilier en litige; il n'est donc plus en mesure de céder à nouveau l'usufruit temporaire.

Article 13 du CGI dans sa rédaction applicable au litige :
« (...) 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 (...) 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.

Pour l'application du 1 du 5 et à défaut de pouvoir déterminer, au jour de la cession, le produit résultant de la cession de l'usufruit temporaire, ou 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 (...) ».

En outre, « la double circonstance que les dispositions en litige procèdent de l'intention du législateur de lutter contre les montages visant à éluder l'impôt sur les plus-values ou l'abus de droit, et visent la lutte contre les stratégies d'optimisation fiscale et le rétablissement de la réalité économique de ce type d'opération en matière de taxation, ne fait pas obstacle à la taxation de l'opération réalisée par M. A..., alors même qu'elle ne constituerait pas une stratégie d'optimisation fiscale, dès lors que ladite taxation résulte clairement des termes mêmes de la loi et qu'elle n'est pas en elle-même contraire à l'intention du législateur. Par suite, le moyen tiré de ce que la cession d'usufruit temporaire ainsi effectuée par M. A... à la société ML Management le 17 décembre 2012 ne serait pas imposable en application des dispositions du 1 du 5 de l'article 13 du code général des impôts doit être écarté. »

M.A n'est pas fondé à soutenir que, dans la décision de rejet de sa réclamation du 4 juillet 2017, l'administration s'est fondée sur une doctrine administrative illégale.

De même, il n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nîmes a rejeté sa demande.

Décide :

Article 1^{er} : La requête de M. A est rejetée.

Cour de cassation du 18 février 2021, arrêt n°CAA Marseille, 3e ch., 18 févr. 2021, n° 19MA03657

Commentaire de LégiFiscal

La Cour a estimé que la cession entrainait dans le champ d'application des dispositions de l'article 13-5 du CGI « **alors même que le requérant a cédé concomitamment l'usufruit temporaire du bien à la société MLM et la nue-propriété à un second cessionnaire.** »

M.A a réalisé une première cession à titre onéreux d'un usufruit temporaire au sens et pour l'application des dispositions de l'article 13 du CGI.

Cette cession entre donc dans le champ d'application de ces dispositions, même si M.A, a cédé concomitamment l'usufruit temporaire du bien à la société ML Management et la nue-propriété à un autre cessionnaire.

Le produit résultant de la première cession à titre onéreux d'un même usufruit temporaire est imposable dans la catégorie de revenus à laquelle se rattache, au jour de la cession, le bénéfice ou revenu procuré et que « leur champ d'application recouvre toutes les premières cessions à titre onéreux d'un même usufruit pour une durée explicitement déterminée entre les parties à l'acte de cession. »