

Dernière mise à jour le 03 octobre 2022

Surévaluation du montant de l'usufruit temporaire et libéralité

Par acte du 30 novembre 2010, la SARL E et Mme B ont acquis, respectivement l'usufruit, pour une durée de quinze années, et la nue-propriété d'un local commercial, pour un prix ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire

Contexte de l'affaire

Par acte du 30 novembre 2010, la SARL E et M^{me} B ont acquis, respectivement l'usufruit, pour une durée de quinze années, et la nue-propriété d'un local commercial, pour un prix total de 310 960 €.

S'en suit une vérification de comptabilité de la SARL E, l'administration a estimé que le prix qu'elle avait acquitté pour acquérir l'usufruit excédait de 21 759 € la valeur de celui-ci.

Le surplus de prix ainsi consenti constituait une libéralité accordée à la nue-propriétaire, à savoir M^{me} B.

Donc M^{me} B a été imposée, au titre de l'année 2010, sur le fondement de l'article 111-c du CGI (Code Général des Impôts) pour des revenus distribués correspondant à cette libéralité.

Notion d'avantage occulte :

Article 111 du CGI : " Sont notamment considérés comme revenus distribués : / (...) c. Les rémunérations et avantages occultes (...) ".

Mme B. a demandé au TA (Tribunal Administratif) de Nice de prononcer la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu, des contributions sociales et pénalités correspondantes.

Le TA, le 27 février 2020 a rejeté sa demande en décharge.

M^{me} B a relevé appel du jugement

L'acquisition par des personnes distinctes de l'usufruit temporaire et de la nue-propriété du même bien immobilier :

- Avec le caractère majoré du prix payé pour l'acquisition de l'usufruit temporaire par rapport à la valeur vénale de cet usufruit, sans contrepartie pour l'usufruitier
- Et qui conduit à une minoration du prix acquitté par le nu-propriétaire par rapport à la valeur vénale de celle-ci,

Ces deux faits amènent à l'existence, au profit du nu-propriétaire, d'une « libéralité représentant un avantage occulte constitutif d'une distribution de bénéfices au sens des dispositions précitées du c de l'article 111 du code général des impôts. »

Méthode d'évaluation :

Faute de transaction équivalente, l'appréciation de la valeur vénale doit être faite en utilisant les méthodes d'évaluation qui permettent d'obtenir un chiffre aussi voisin que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande.

Dans le cas de l'acquisition d'un bien en démembrement de propriété, constitue une telle méthode d'évaluation celle qui définit des prix de la nue-propriété et de l'usufruit tels qu'ils offrent le même taux de rendement interne de l'investissement pour l'usufruitier et le nu-propriétaire.

La Cour a contesté la méthode d'évaluation de l'usufruit temporaire retenue par la contribuable.

La méthode utilisée par la requérante repose sur des termes de calcul non homogènes.

L'administration a corrigé la méthode de détermination de la valeur de l'usufruit retenue par les parties à l'acte.

A noter l'absence de contrepartie pour la SARL E. et la communauté d'intérêts existant entre cette société et Mme B. son unique associée.

« Il résulte de tout ce qui précède que Mme B... n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nice a rejeté le surplus des conclusions de ses demandes... »

Décide :

Article 1er : La requête de Mme B... est rejetée.

Article 2 : Le présent arrêt sera notifié à Mme A... B... et au ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique.

Cour de cassation du 15 septembre 2022, arrêt n°ARRÊT DE LA CAA DE MARSEILLE DU 15 SEPTEMBRE 2022, N°20MA01722

L'administration peut remettre en cause un montage en démembrement de propriété.

Et ceci sans qu'il soit besoin de mettre en œuvre la procédure de l'abus de droit.

"Pour la juridiction administrative « une acquisition en démembrement de propriété qui aurait une mauvaise appréciation de la valorisation de l'usufruit temporaire peut révéler l'existence d'une libéralité au profit du nu-proprétaire représentant un avantage occulte constitutif d'une distribution de bénéfices taxable à l'impôt sur le revenu. "