



# L'immobilier d'entreprise : le démembrement est-il toujours une stratégie pertinente ?

Inscription à l'actif, détention au travers d'une SCI, option IS ou démembrement des parts sociales ?  
Quelles stratégies pour répondre aux attentes de nos clients en terme de sécurité et d'optimisation patrimoniale ?



# Au programme

- Un rappel des textes
- Un exemple? Revisitons nos pratiques
- Et sur le terrain à Bâtir?
  - Un point juridique
  - Le regard du fiscaliste



# Au programme

- **Un rappel des textes**
- Un exemple? Revisitons nos pratiques
- Et sur le terrain à Bâtir?
  - Un point juridique
  - Le regard du fiscaliste



# Le démembrement de propriété a-t-il encore un avenir ?

Rappel des textes



## Article 13-5° du CGI : constat

Cessions intervenues depuis le 14 novembre 2012

→ prix de cession de l'usufruit temporaire soumis au barème progressif de l'IR

→ prix de cession : revenu catégoriel, (revenus fonciers, revenus de capitaux mobiliers etc...)

### Conséquences

→ Déduction des charges de l'article 31-I du CGI (frais financiers, travaux d'entretien etc...)

→ Report de déficits fonciers antérieurs



## Article 13-5° du CGI : constat

Peut-on bénéficier du régime des **revenus exceptionnels** ?

**Art. 163-O A du CGI** : « *I. - Lorsqu'au cours d'une année un contribuable a réalisé un revenu qui par sa nature n'est pas susceptible d'être recueilli annuellement et que le montant de ce revenu exceptionnel dépasse la moyenne des revenus nets d'après lesquels ce contribuable a été soumis à l'impôt sur le revenu au titre des trois dernières années, l'intéressé peut demander que l'impôt correspondant soit calculé en ajoutant le quart du revenu exceptionnel net à son revenu net global imposable et en multipliant par quatre la cotisation supplémentaire ainsi obtenue. »*



## Article 13-5° du CGI : constat

### → Les cédants

Personne physique ou société ou groupement qui relève du régime des sociétés de personnes des articles 8 à 8 ter du CGI

### → Les acquéreurs

Personnes physiques ou morales quelle que soient leur forme ou leur régime fiscal

### → Opération concernée

- **Première** cession à titre onéreux d'un usufruit **temporaire** (ventes, apports, échanges). Débats parlementaires : usufruits à **durée fixe**

-A défaut de précision : La loi concerne **tous types de biens**

**-La cession par une société IS n'est pas concernée par l'article 13-5**



## Art. 13-5° : Constat : Imposition d'un revenu brut

### Principe de l'IR

Imposition d'un revenu **net**

Pour le Comité de l'abus de droit

**Prix de vente ferme et définitif d'un droit démembré**

Pour être cédé, le droit doit avoir été **acquis**

→ Imposer le revenu net implique **de déduire le prix d'acquisition du droit**

→ Ce n'est pas imposer une plus-value (pas de déduction des frais d'acquisition, des travaux, de l'abattement pour durée de détention)





# Les schémas encore possibles

CONGRÈS NATIONAL ECF MARSEILLE - 27 ET 28 JUIN 2016 LA GESTION DE PATRIMOINE



## La cession de l'usufruit des parts d'une SCI

Schémas **postérieurs au 14 novembre 2012** : la  
vente relève de l'article 13-5°

-> prix de cession de l'usufruit **soumis à l'IR**

**MAIS** Prise en compte de l'endettement de la  
SCI

→ Incidence sur la valeur de l'usufruit : impact  
fiscal de l'article 13-5° **atténué**



## La cession de l'usufruit des parts d'une SCI

### Très important

- Nécessaire respect de l'intérêt économique de la société d'exploitation
- Les résultats qui remontent vers la société opérationnelle ne doivent pas être négatifs sur toute la période
- (CAA Versailles 3 novembre 2011, req. n° 10-02186)

**En général : La durée de l'usufruit doit être plus longue  
que celle de l'emprunt contracté par la SCI**



## La cession de l'usufruit des parts d'une SCI

→ Le calcul fondé sur la valeur en **pleine propriété** des parts au jour de la constitution de la SCI est erroné

Influence des résultats **futurs** sur la valeur économique de l'usufruit des parts

→ **Importance de la rédaction des statuts** : l'usufruitier ne peut distribuer qu'à hauteur du montant de la trésorerie **disponible**



## Après le 14 novembre 2012

**RM n° 15540 à M. LAMBERT (JO, 02/07/2013, p. 6919)**

**L'usufruit temporaire cédé est souvent constitué sur un bien détenu en pleine propriété, le propriétaire cédant conservant la nue-propriété dans son patrimoine et ayant vocation à recouvrer la pleine propriété du bien à l'extinction du terme de l'usufruit cédé.**

**Certes, la cession d'un usufruit temporaire peut conduire au dessaisissement définitif du cédant des attributs attachés à ce droit. Tel est le cas lorsque le propriétaire cède concomitamment l'usufruit temporaire du bien à un premier cessionnaire et la nue-propriété à un second. Pour autant, même si dans cette situation l'usufruit n'a pas vocation à faire retour au cédant, la cession, qui porte sur un usufruit temporaire, entre dans le champ d'application des dispositions fiscales issues de l'article 15 précité de la troisième loi de finances rectificative pour 2012. En tout état de cause, la qualité du cessionnaire, la nature et l'affectation du bien sur lequel porte l'usufruit temporaire cédé sont sans incidence sur l'application de ce nouveau régime d'imposition. Ces précisions, qui feront l'objet de commentaires à paraître au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts, sont de nature à répondre aux interrogations de l'auteur de la question.**



## L'acquisition démembrée ab initio

**Réponse Lambert** : erreur de raisonnement : elle prend en considération la situation **des acquéreurs** et non celle du **vendeur**

**Or, celui-ci vend une pleine propriété**

→ **Aucun droit de regard sur la détermination des valeurs respectives de la nue-propriété et de l'usufruit**

→ **Imposition plus ou moins lourde en fonction du choix **des acquéreurs** (évaluation économique ou fiscale des droits)**

### **IMPORTANT**

**L'acquisition démembrée auprès d'une société IS n'est pas touchée par l'article 13-5° du CGI**



# La cession de la nue-propriété

**Les droits de mutation à titre onéreux : barème de l'article 669 du CGI**

**La nécessité d'une valorisation économique très précise**

- **Au plan comptable**
- **Au plan fiscal : calcul de la plus-value professionnelle**



## Cession de la nue-propiété et droit des sociétés

### Cession de la nue-propiété à un dirigeant : **convention réglementée**

- Respect des dispositions des articles L. 223-19 (SARL) et L. 225-38 du Code de commerce (SA)

### **Attention à l'abus de biens sociaux :**

- valorisation précise de la nue-propiété





## Cession de la NP et abus de droit

### **Pas d'abus de droit**

**Dans l'immédiat** : Les fonds recueillis permettent à l'entreprise :

- de se désendetter
- de réinvestir

### **A terme :**

- la cession de l'entreprise sera plus aisée
- Le chef d'entreprise organise un patrimoine familial CE « Servagent » et sa transmission



## Cession de l'usufruit des parts et abus de droit

### Les objectifs poursuivis

- L'objectif des associés peut être différent
- La constitution d'une retraite par capitalisation
- Le financement d'autres investissements
- Faciliter la cession de l'entreprise à terme

**Attention à l'évaluation de l'usufruit**



# Au programme

- Un rappel des textes
- **Un exemple? Revisitons nos pratiques**
- Et sur le terrain à Bâtir?
  - Un point juridique
  - Le regard du fiscaliste



# Un long fleuve pas tranquille !

- Variation du taux de l'IS
- Instauration d'un réduct (15%)
- Suppression de l'avoir fiscal
- Instauration de la « demi-base » puis abattement.
- Modification du barème article 762
- Transfert à l'article 669
- Régime(s) des plus-values immobilières
- Avant 2004, de 2004 à 2011,
- Depuis le 14 novembre 2012
- Régime des plus values mobilières .....



## L'acquisition d'un bien immobilier et démembrement de propriété

- **Le fil rouge de notre étude: Projet Amedé PAND**
  - **Projet d'acquisition d'un immeuble de bureaux:**
  - Prix d'achat           500 000
  - Frais d'achat           30 000
  - Apport                   30 000
  - Emprunt                500 000
  - Taux                     4.5%
  - Durée                   15 ans
  - Loyer potentiel        48 000
  - Indexation             1.5%



## Le démembrement par rapport aux autres modalités possibles

- 1- Classique: Création d'une SCI et bail à la société
- 2- Démembrement de l'immeuble:
  - Usufruit à la société d'exploitation
  - Nue-propriété à la SCI
- 3- Démembrement des parts de la SCI à la société
- 4- SCI et option à l'IS
- 5- Inscription à l'actif



# 1- SCI classique & bail

- Le schéma est connu
- Il est simple
- Mais la fiscalité des revenus fonciers pèse lourd dans le financement :
  - ➔ IR avec une TMI qui peut atteindre 45%
  - ➔ PS au taux de 15,5%
  - ➔ CEHR au taux de 3% ou 4% le cas échéant



# En détail

	Année 1	Année 7	Année 15
<b>Loyer</b>	48 000	52 485	59 124
<b>Apport</b>	-30 000	0	0
<b>Emprunt</b>	-42 075	-45 900	-45 900
<b>Impôt</b>	0	-19 414	-29 995
<b>Solde</b>	-24 075	-12 828	-16 770
<b>Cumul</b>	<b>-24 075</b>	<b>-97 771</b>	<b>-216 724</b>





# Le démembrement

Commençons par l'immeuble?



## 2- Démembrement de l'immeuble

- La société d'exploitation acquiert l'usufruit de l'immeuble.
- La société civile achète la nue-propriété.
- Les valeurs économiques respectives sont déterminées par l'actualisation des flux de revenus (loyers) sur la période considérée.
- Les droits d'enregistrement sont liquidés sur les bases issues de l'application du barème fiscal (article 669-II)



# Conséquences pour la société

- **Valeur de l'usufruit de l'immeuble**
  - Actualisation des flux de revenus théoriques (le loyer) sur une période 17 ans au taux de 9.60%, c.à.d. le rendement brut du bien, soit 394 758 €.
  - Amortissement de cet élément incorporel sur une période de 17 ans soit 23.221€ par an, à comparer au loyer théorique de 48 000 indexé !
  - Les intérêts de l'emprunt d'acquisition sont évidemment déductibles.
  - Au terme des 17 ans , extinction de l'usufruit et reconstitution de la PP au sein de la SCI, sans choc fiscal



# Conséquences pour la SCI

- Valeur de la nue-propriété
  - Valeur de la PP moins usufruit soit :
    - $500\,000 - 394\,758 = 105\,242 \text{ €}$
  - Pendant toute la durée de l'usufruit : Pas de revenu!
  - Les intérêts de l'emprunt d'acquisition de la nue-propriété ne sont pas déductibles.
  - Si la nue-propriété est détenue à travers une SCI, les parts de la SCI sont taxables à l'ISF!



# Une première synthèse

## Avantages

### • Pour la société:

- Décaissement minimisé
- Condition d'occupation plus favorable que celui du locataire
- Substitution d'une charge calculée (amortissement) à une charge décaissée (loyer)

### • Pour le Nu-proprétaire

- Décaissement minimisé
- Pas de revenu foncier

## Inconvénients

### • Pour la société:

- Trouver le financement!
- Prévoir une promesse de bail

### • Pour le Nu-proprétaire:

- Intérêt non déductible,
- ISF si SCI,
- Financement de la NP
- Décaissement sans revenu



# Le démembrement

3- Et si on démembre les parts ?



## - Ah si j'étais à l'IS

- Amortissement de l'immeuble
- Déduction des frais d'acquisition
- Impôt sur les bénéfices :
  - limité à 33,33%
  - voire à 15%



# Comment être à l'IS sans opter!

- Utiliser les dispositions de l'article 238 bis K
- Il s'agit de céder l'usufruit temporaire des titres
- Pendant toute la durée de l'usufruit:
  - Application des règles BIC-IS:
    - Amortissement de l'immeuble
    - Comptabilisation des frais en charges
    - Application du taux de l'IS
- A l'issue de l'usufruit, retour au régime des revenus fonciers sans aucun choc fiscal,
- En terme de plus-values, application du régime des particuliers jusqu'au 14 novembre 2012.
- Depuis, application de la loi de finances rectificative pour 2013 article 13.5.





# Comment calculer la valeur de l'usufruit des titres de la SCI

- Il s'agit d'actualiser les flux de revenus **réellement produits** par la société:
  - Sur quelle durée?
    - Sur une durée qui permettra à la société de réaliser une opération financière satisfaisante, c'est-à-dire sur une durée qui sera, dans la plupart des cas, supérieure à celle de l'emprunt.
  - Avec quel taux d'actualisation?
    - Un taux qui ne lésera personne et qui sera indiscutable,
    - Un taux qui correspond aux distributions attendues par la société pendant la durée de l'usufruit



# Choisir c'est « renoncer »

- **Choix du taux**

C'est le taux de rendement actuel des parts (convention de démembrement, capacité bénéficiaire)

- Le prix perçu génère une plus-value limitée
- Le calcul économique rend difficile pour l'administration la remise en cause, tant par le biais de l'article L 64 que de l'acte anormal de gestion!



# Conséquences pour le vendeur

- Il encaisse le prix de cession et acquitte un impôt de (TMI +15,5%)
- Pas de revenus pendant 17 ans, ce qui était déjà presque le cas, mais pas de décaissement d'impôt sur le revenu
- Pas d'ISF!
- Au terme, reconstitution de la PP sans choc fiscal
- En cas de revente des parts de la SCI: Pas d'impôt s'il attend encore 5 ans ou 13 ans pour la CSG!



# Conséquences pour l'acquéreur

- L'acquéreur décaisse le prix d'acquisition qui sera considéré comme une immobilisation incorporelle amortissable sur la durée de l'usufruit!
- Il acquitte les droits d'enregistrements selon barème de l'article 669, c'est-à-dire 46 % de la valeur de la pleine propriété des parts.
- En somme il fait « un placement financier »
- En qualité d'usufruitier, il convient de lui confirmer des droits patrimoniaux supérieurs à celui du locataire



## Calcul des droits d'enregistrement pour l'acquéreur à la date d'acquisition

- Barème de l'article 669, soit 46% de la pleine propriété, aux taux de 5% .
- Dans l'exemple précité, valeur des parts, compte tenu de l'endettement soit 30 000 €
- Assiette des droits :  $30\,000 \times 46\% = 13\,800$
- Montant des droits :  $13\,800 \times 5\% = 690 \text{ €}$  !



## Calcul de l'IS pour la société pendant la phase de détention

- La société IS devra imposer le résultat dégagé par la SCI semi-transparente, sous déduction de l'amortissement de l'usufruit sur les parts .(article 238 bis k du CGI)
- Corrélativement, les sommes réellement distribuées par la SCI ne seront pas imposées.(art.8 et 238 bis k du CGI)



# Conséquences pour la SCI

- Obligation de tenir une comptabilité commerciale au moins sur la durée de l'usufruit.
- Puis retour au régime des revenus fonciers.
- Dans l'intervalle, il faut noter que les conditions de transmission des parts de la SCI sont optimums !



MODE	AVANTAGES	INCONVENIENTS
<b>Classique</b>	<p>Simplicité, transfert immédiat de propriété,</p> <p>Transmission possible à tout moment.</p> <p>Maintien, sous condition de l'exonération ISF.</p>	<p>Financement lourd à supporter.</p>
<b>Immeuble démembré</b>	<p>Financement personnel allégé, financement de la société optimisé.</p>	<p>Non déductibilité des intérêts d'emprunts, solution favorable aux « riches », paiement ISF si SCI.</p> <p>Trouver le financement.</p>
<b>Parts démembrées</b>	<p>Peu voire pas de financement personnel, optimisation de la transmission des parts de la SCI.</p>	<p>Mise en œuvre plus complexe.</p>





	RECAPITULATION DES FLUX DE TRESORERIE ANNUEL									
	N° 1 SCI CLASSIQUE		N° 2 SCI IS		N° 3 DEM PARTS		N° 4 DEM IMMEUBLE		N° 5 IMMEUBLE ACTIF	
	PP	PM	PP	PM	PP	PM	PP	PM	PP	PM
2013	-24 075	-32 000	-30 000	-32 000	-25 288	-31 961	-27 149	-27 962	0	-52 002
2014	-12 876	-32 480		-32 480		-35 378	-9 661	-22 970	0	-35 564
<b>2020</b>	<b>-13 209</b>	<b>-35 515</b>		<b>-35 515</b>		<b>-37 945</b>	<b>-9 661</b>	<b>-24 996</b>	<b>0</b>	<b>-38 130</b>
2028	24 648	-40 007		-40 007		- 302	- 805	4 724	0	- 487
2029	28 223	-40 608		-40 608		3 519		7 740	0	3 333
	<b>-163 854</b>	<b>-614 444</b>	<b>-30 000</b>	<b>-614 444</b>	<b>-25 288</b>	<b>-565 989</b>	<b>-163 210</b>	<b>-370 190</b>	<b>0</b>	<b>-588 996</b>
Cout Global	778 298		644 444		591 277		533 400		588 996	
Solde cession	635 748		413 208		635 748		635 748		321 068	
Cout réel	142 550		231 236		-44 471		-102 348		267 928	



## Conclusion sur le démembrement

- Coup d'arrêt ?
- Ou coup d'épée dans l'eau?
  - Pour les démembrements « d'acquisition »
    - Dans l'exemple d'Amédée PAND?
    - La conséquence financière est au maximum de:  
 $(45\% - 19\%) = 26\%$  de 9 454 €  
**soit 2 458 € !!!**



# Au programme

- Un rappel des textes
- Un exemple? Revisitons nos pratiques
- **Et sur le terrain à Bâtir?**
  - Un point juridique
  - Le regard du fiscaliste



# Au programme

- Un rappel des textes
- Un exemple? Revisitons nos pratiques
- Et sur le terrain à Bâtir?
  - Un point juridique
  - Le regard du fiscaliste



# QUATRE QUESTIONS

- 1 Qui est titulaire du droit de construire ?
- 2 Quel est le sort des constructions édifiées ?
- 3 L'usufruitier qui a construit peut-il prétendre à une indemnité au terme de l'usufruit ?
- 4 Quelles sont les conséquences fiscales de cet état de fait ?



# Le titulaire du droit de construire

- Après de nombreuses controverses doctrinales, le débat a été tranché par la 1ère chambre civile : arrêt du 19 septembre 2012
- M. Y... avait donné à sa fille la NP de divers terrains sur lesquels il a fait construire plusieurs maisons.
- L'administration a considéré que la réalisation de ces constructions a constitué une donation indirecte par le père à la fille, a soumis la valeur des travaux aux droits de mutation à titre gratuit et mis l'impôt en recouvrement.
- La réclamation de la fille auprès des services fiscaux ayant été rejetée ; sa représentante légale engagea alors une action, afin d'obtenir le dégrèvement total des rappels de droits d'enregistrement et des pénalités.
- Le TGI de LYON l'a déboutée de sa demande.



- Elle fit appel de ce jugement, soutenant que les travaux de construction relèvent du droit d'usufruit et ont permis à M. Y... de valoriser son droit d'usufruit par la perception de loyers importants pendant une longue période
- Dès lors le coût de ces travaux ne remplit pas les conditions prévues par l'article 894 du Code Civil pour être considéré comme étant constitutif d'une donation indirecte, faute d'intention libérale.



## La DGFIP conclut à la confirmation du jugement

- \* la fille de M. Yest devenue NP des maisons sans acquitter de droit de mutation à titre gratuit
- \* le nu-proprétaire qui conserve les constructions doit rembourser au constructeur le profit qu'elles procurent, qu'en l'espèce, le père n'ayant pas demandé le remboursement de sa créance, il y a eu intention libérale et donation indirecte à la nue-proprétaire.





La CA de Lyon réforme le jugement et prononce le dégrèvement des rappels de droits d'enregistrement et des pénalités, en soulignant:

1/D'une part que les constructions édifiées sur les terrains ont valorisé l'usufruit et ont été mises en œuvre pour permettre à l'usufruitier d'avoir des revenus locatifs subséquents

2/D'autre part que l'U pouvait espérer un retour sur investissement dans un délai assez bref, et une perception de loyers durant une longue période ; en effet, à l'époque des constructions, il n'était âgé que de 57 ans :

Espérance de vie = 25,04 (site INED)



\* Il n'existe aucune disproportion entre le coût des travaux financés par l'usufruitier et la contrepartie recherchée constituée par l'encaissement de loyers ni aucun enrichissement immédiat pour le NP qui n'entrera en possession des constructions qu'à l'extinction de l'U, qui compte tenu de l'âge de l'usufruitier, et de son espérance de vie, ne devrait intervenir que de nombreuses années après la date des constructions



- il n'est pas démontré que M. Y..., dont l'objectif a été de valoriser son usufruit, a réalisé les constructions dans une intention libérale au profit de sa fille qui n'en percevra aucun bénéfice avant l'extinction de l'usufruit viager, ni par conséquent que le coût des travaux de construction a constitué une donation indirecte.

Or, sans intention libérale, il ne saurait y avoir de libéralité !  
(Cass. 1<sup>re</sup> civ., 24 févr. 1976 : Bull. civ. 1976, I, n° 80 ; Cass 1<sup>ère</sup> civ., 19 avr. 1977, n° 76-10756)



La CA a conclu donc au dégrèvement des rappels de droits d'enregistrement et des pénalités.

Sur pourvoi, la Cour de cassation repousse les prétentions de la DGFIP :

*« Mais attendu que la cour d'appel ayant retenu à bon droit qu'il n'existait aucun enrichissement pour la NP qui n'entrera en possession des constructions qu'à l'extinction de l'usufruit, l'accession n'a pas opéré immédiatement au profit du nu-propiétaire du sol... »*



**Cette décision conforte la position de la partie de la doctrine qui reconnaît l'accession différée à l'extinction de l'usufruit (Maguéro ; Cridon-Bordeaux; J-Cl notarial ; F. Deboissy pour qui, il convient d'appliquer à l'U, la JP qui prévaut à l'égard du preneur à bail)**

L'Usufruitier étant propriétaire des constructions, il peut les détruire (Cass 3ème civ, 11 octobre 1968) ce qui ne serait pas possible si l'accession avait joué



## Le sort des constructions édifiées

En repoussant l'accession au terme de l'U, la Cour de cassation confère une pleine et entière liberté au titulaire du droit de jouissance sur les constructions édifiées.

Considéré comme le propriétaire de ces dernières, il est possible à l'usufruitier de les donner à bail commercial, rural ou industriel sans l'autorisation du nu-propriétaire.

Il peut aussi modifier la destination de la construction sans que ce dernier ne puisse s'y opposer.



Mais il faut alors en tirer toutes les conséquences

Le Nue Propriétaire devra alors indemniser l'usufruitier au terme du démembrement de la valeur des constructions, faute de quoi, il pourrait en résulter soit un Acte Anormal de Gestion voire un ABS si l'Usufruitier est une personne morale relevant de l'IS, soit une donation indirecte si l'U est une personne physique.



# Au programme

- Un rappel des textes
- Un exemple? Revisitons nos pratiques
- Et sur le terrain à Bâtir?
  - Un point juridique
  - **Le regard du fiscaliste**





## La construction est-elle une amélioration ?

L'administration pourrait contester l'analyse civile  
- peut-on améliorer une chose qui n'existe pas ?  
→ problème de la construction sur un terrain nu dont on est usufruitier  
→ différent si agrandissement ou surélévation par exemple



## L'usufruitier est un particulier

- Une indemnisation en fin d'usufruit est concevable
- **MAIS**
- Est- on en présence d'un revenu imposable ?
- → non : pas de revenu ; pas de source de revenu
- → un revenu est un produit **qui se renouvelle ou est susceptible de se renouveler** quel que soit son montant
- Est-on en présence d'une PV immobilière ?
- **NON** : pas de mutation à titre onéreux



## L'usufruitier est un particulier

- Est-on en présence d'une **donation indirecte en fin d'usufruit ?**
- **NON**
- → décision du 19 septembre 2012 : **pas d'enrichissement du nu-propiétaire**
- → **pas d'intention libérale** de l'usufruitier
- → il a utilisé le bien à son profit pendant la période couverte par l'usufruit



# L'usufruitier est une entreprise

- Est-on en présence d'un **acte anormal de gestion** ?
- → **Renonciation à un profit** en l'absence de demande d'indemnité en fin d'usufruit
- → concevable si construction nouvelle **non assimilable à une amélioration**
- → inconcevable en présence **d'une amélioration** (art, 599 du Code civil)
- **MAIS.....**



# L'usufruitier est une entreprise

- Une imposition au titre de l'AAG supposerait la démonstration d'un profit
- → l'entreprise usufruitière a utilisé la construction à son profit tout au long de l'usufruit
- → elle a d'abord construit **pour elle-même**

**Intention du législateur pour l'article 599 du CC : «les améliorations apportées au bien démembré par l'usufruitier ont pour contrepartie une augmentation de l'agrément ou du revenu de la chose, ce qui justifie, eu égard à l'économie du démembrement de propriété, qu'elles n'aient pas à lui être remboursées»**



# L'usufruitier est une entreprise

- Problématique connue du droit fiscal dans le bail commercial
- → Construction par le preneur **qui revient au bailleur au terme du bail**

**CE, 10 juillet 1981, n° 12864**

Stipulations du bail : *« les constructions, modifications, améliorations et embellissements apportés par la société preneuse (...) resteront à la fin du bail la propriété du bailleur, **sans aucune indemnité** à moins que celui-ci ne préfère le rétablissement desdits locaux dans leur état primitif »*

*Pour le juge : le locataire a bénéficié des travaux réalisés dans des proportions satisfaisantes*

(dans le même sens : CE 2 octobre 1985, n° 63966)



## Problématique de la construction en fin de bail

- **L'usufruitier est une entreprise**
- Abus de droit ?
- → l'entreprise a voulu masquer une libéralité accordée au chef d'entreprise nu-proprétaire
- – pas de substance autre que fiscale
- Plus vraisemblablement : AAG : renonciation à un profit
- → l'entreprise n'a pas tiré un profit suffisant de la construction
- → taxation du chef d'entreprise nu-proprétaire : **revenu distribué (art, 111-c du CGI)**



## Problématique de la construction en fin de bail

- **L'usufruitier est un particulier**
- -Taxation possible d'une **donation indirecte**
- → intention libérale
- → dessaisissement irrévocable
- → acceptation du bénéficiaire
- Recours possible à **l'abus de droit**
- → dissimulation du véritable objectif poursuivi par le schéma
  - → but exclusivement fiscal : gratifier le nu-propriétaire





# L'immobilier d'entreprise : le démembrement est-il toujours une stratégie pertinente ?

Questions ?