

Affaire Luccotel . une délicate évaluation

04/01/2021

Annabelle Pando

Pour évaluer l'usufruit temporaire de parts sociales cédées, la méthode des distributions prévisionnelles a été appliquée

Fin 2019, le Conseil d'État avait tranché la question de la méthode d'évaluation de l'usufruit temporaire de parts de Société civile immobilière (SCI) dans le cadre de leur cession à une société d'exploitation. La haute juridiction administrative avait retenu sa valorisation par capitalisation puis actualisation des distributions (CE, 30 sept. 2019, n°41985). Statuant sur cette même affaire, la cour de renvoi vient d'en faire l'application concrète (CAA Nantes, 26 nov. 2020, n°19NT03876).

Cession d'usufruit de 20 ans

Une SARL exerçait une activité d'hôtel-restaurant dans des locaux qu'elle avait pris en location auprès de la SCI A, laquelle avait acquis les locaux en novembre 2009 de la SCI B au moyen d'un financement par emprunt. La SARL avait pour associé unique la SARL C, détenue à 100 % par les époux B. Ceux-ci étaient également les seuls associés et cogérants de la SCI A, qui n'avait pas opté pour l'impôt sur les sociétés. En décembre 2009, la SCI A avait cédé à la SARL l'usufruit temporaire, pour une durée de 20 ans, au prix total de 460 euros (la totalité de ses 100 parts sociales au prix unitaire de 4,60 euros), que celle-ci avait inscrit à l'actif de son bilan au cours de l'exercice 2010. Estimant que ce prix était très inférieur à sa valeur vénale réelle, l'administration fiscale avait évalué l'usufruit à 949.000 euros - montant ramené à 632.993 euros -, et qualifié l'opération de libéralité. « *Faute de pouvoir faire jouer la loi de l'offre et de la demande pour retenir une valeur de marché, le Conseil d'État avait jugé que la valorisation de l'usufruit temporaire de parts de SCI doit être effectuée par capitalisation puis actualisation des distributions prévisionnelles*, explique Vincent Halbout, avocat, VHAocats. *En pratique, cette opération peut se faire de deux façons* ».

Discounted cash flow

La cour d'appel a retenu la méthode des *Discounted cash flow* (DCF) qui se fonde sur les flux effectivement décaissés en trésorerie pendant la durée de l'usufruit, par l'entreprise, au profit de ses associés. « *En l'espèce, la détention de l'usufruit des titres génère des distributions de bénéfices pour les associés usufruitier* », explique Vincent Halbout.

Une autre méthode proposée par une partie de la doctrine dont l'expert-comptable Laurent Benoudiz président de l'Ordre des Experts Comptables de Paris Île-de-France, intègre les comptes courants dans les flux à actualiser. « *Elle conduit à affecter en dividendes la totalité du résultat comptable de la SCI, en inscrivant en compte courant au profit de l'usufruitier, la différence entre dividende voté et dividende payé*, explique l'avocat. *Puis elle procède à l'actualisation progressive du remboursement du compte courant au fur et à mesure de la trésorerie dégagée*

la cour d'appel repousse cette méthode pour deux motifs : elle risque d'entraîner un décalage entre la trésorerie et le bénéfice comptable dans le temps ainsi qu'un report du versement du solde des distributions en fonction de la trésorerie à une date indéterminée. Pourtant ces difficultés me semblent contournables », poursuit l'avocat. Par exemple en repoussant le remboursement du compte courant à la fin du démembrement.

Préserver les droits de l'usufruitier

La méthode retenue doit préserver les droits des usufruitiers. *« En n'affectant pas la totalité du résultat aux dividendes, le nu-proprétaire est indirectement favorisé. Pour éviter cela, certains praticiens proposent d'inscrire dans les statuts que le montant distribuable est limité à la trésorerie dégagée par la société. Il n'est alors pas possible de reprocher à l'usufruitier d'avoir renoncé à une partie de ses droits au profit du nu-proprétaire. Cependant, cette précision pourrait conduire l'administration à affecter une partie du résultat foncier, et les charges fiscales correspondantes, au nu-proprétaire. En résumé, il n'existe pas de méthode parfaite et universelle, et l'arrêt ne clôt pas les débats. Il serait sain que le Conseil d'État se prononce sur la prise en compte du compte courant », conclut l'avocat.*