

Usufruit temporaire de parts de SCI

Le Conseil d'Etat précise la méthode d'évaluation

17/12/2019

Un arrêt détaille la valorisation de l'usufruit temporaire de parts d'une SCI cédées à titre onéreux

Il s'effectue selon la méthode de la capitalisation et de l'actualisation des distributions prévisionnelles

C'est un arrêt attendu par la communauté patrimoniale que vient de rendre le Conseil d'Etat à propos de la méthode de calcul à appliquer pour valoriser un usufruit temporaire de parts de SCI cédés à une société d'exploitation (CE, 9e et 10e ch. réunies, 30 sept. 2019, n°41985). « *La haute cour a invalidé l'interprétation de l'administration fiscale des flux futurs*, explique Vincent Halbout, avocat, VHA. *Désormais, l'usufruit à durée fixe des parts, doit être valorisé par capitalisation et actualisation des distributions prévisionnelles* ».

Cession de parts sociales démembrées. Un couple exerçait son activité d'hôtel-restaurant à travers une SARL d'exploitation et détenait, via une SCI, les locaux, que la SARL louait pour y exercer son activité. La SCI, avait financé l'acquisition des locaux par l'emprunt. Elle a cédé à la SARL l'usufruit pour une durée de 20 ans, de la totalité de ses parts sociales, pour un prix total de 460 euros.

Considérant que l'usufruit était sous-estimé et que sa valeur réelle s'élevait à 949.000 euros, l'administration avait redressé la SARL à raison d'une libéralité consentie par les cédants, de 632.533 euros. La cour administrative d'appel de Nantes (15 février 2018, n° 16NT01325), avait validé la valorisation de l'administration.

Discounted cash-flow. Faute de pouvoir déterminer le prix par référence à des transactions équivalentes, il est fait application de la méthode du *discounted cash-flow* ou capitalisation et actualisation des flux de revenus attendus. « *Les analyses divergent sur la notion de revenus à prendre en compte*, explique l'avocat. *L'administration avait retenu le loyer annuel (estimé à 187.116 euros HT) à ce qu'il corresponde au résultat brut de la SCI et en avait déduit des charges (intérêts d'emprunt, assurance emprunteur, taxe foncière, etc...).* Elle avait minoré le tout d'un abattement pour fiscalité de 33 % et retenu une actualisation à 5 % sur la période de 20 ans. Elle calculait ainsi les flux futurs sur la totalité du résultat comptable de la société, quand bien même celle-ci n'avait pas de trésorerie puisque le bien avait été acquis par emprunt bancaire, et que le loyer était affecté au remboursement du crédit ».

Le spectre du nouvel abus de droit. L'administration n'étant plus admise à remettre en cause ces schémas sur le fondement de l'abus de droit traditionnel (article L 64 du Livre des procédures fiscales - LPF), elle fonde donc ses rectifications sur l'angle de la sous-valorisation. *« Sur ce terrain, le contribuable est dans une position délicate, constate l'avocat. D'un côté, il encourt le risque d'une sous-évaluation. De l'autre, celui d'une surévaluation : le cessionnaire se voit alors reprocher d'avoir commis un acte anormal de gestion avec, comme conséquence, de perdre le droit d'amortir le bien au-delà de sa valeur supposée réelle par l'administration. Corrélativement, le cédant s'expose à un redressement d'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux à raison du montant surévalué ».*

L'arrêt du Conseil d'Etat vient donc sécuriser une pratique courante. Toutefois, l'arme de l'abus de droit pourrait réapparaître dans ces dossiers. *« En effet, le nouvel abus de droit, permettra, à l'administration fiscale, à compter de 2021 pour des actes passés à partir de 2020, de remettre en cause des actes motivés par un objectif principalement fiscal (art. L. 64-A du LPF) »*, rappelle Vincent Halbout.