



DU NOUVEAU SUR LA CESSIION TEMPORAIRE D'USUFRUIT

En vue d'interdire un schéma d'optimisation fiscale courant dans le monde entrepreneurial, dit de cession d'usufruit temporaire, la loi de finances rectificative pour 2012 procède à un changement radical des modalités d'imposition de la cession à titre onéreux d'usufruit temporaire.

1 – SITUATION ANTÉRIEURE

En cédant l'usufruit d'un bien, le propriétaire transforme un flux de revenus futurs et aléatoires en un capital immédiat et liquide qu'il pourra faire fructifier, correspondant au prix de vente du bien cédé. Ce montage d'optimisation fiscale résulte notamment de la différence entre l'imposition d'une plus-value et celle d'un revenu : taxer en une fois la plus-value de cession de l'usufruit peut s'avérer plus avantageux pour le contribuable que de taxer les flux de revenus qui auraient été procurés par le bien pendant la durée de l'usufruit. Le produit de la cession, qui représente au plan économique le revenu procuré sur les années à venir par le bien dont l'usufruit est cédé, est ainsi perçu en franchise d'impôt sur le revenu, et de ce fait, de prélèvements sociaux. Ce schéma permettait notamment d'optimiser la taxation des loyers procurés par les biens immobiliers, bureaux ou entre-

pôts, détenus en propre par un entrepreneur et loués à sa société d'exploitation.

2 – LES NOUVELLES MODALITÉS D'IMPOSITION

Le texte a pour objet, par dérogation aux dispositions du CGI relatives à l'imposition des plus-values, de requalifier le produit de la cession à titre onéreux d'un usufruit temporaire dans la catégorie des revenus, (et non de plus-value), tant pour l'impôt sur le revenu que pour les prélèvements sociaux. En ce sens, il s'agit d'une « amende » ayant pour seul objectif de mettre fin à un schéma d'optimisation fiscale, pourtant moteur de vie économique en permettant à des flux financiers d'être capitalisés et utilisés à un projet.

Sont concernés par le dispositif la première cession à titre onéreux d'un usufruit temporaire à l'exclusion des donations, des cessions d'usufruits viagers ou encore du régime de l'usufruit locatif social. Le texte n'est pas limitatif quant à la nature des biens et droits concernés. Il peut donc s'agir notamment d'immeubles ou de titres de sociétés. Le montant imposable correspond au produit résultant de la cession à titre onéreux ou de la valeur vénale de l'usufruit temporaire si

elle est supérieure. Ce produit est imposable au nom du cédant dans la catégorie de revenu à laquelle se rattache, au jour de la cession, le bénéfice ou revenu procuré :

- dans la catégorie des revenus fonciers, sans qu'il puisse être fait application du II de l'article 1517, lorsque l'usufruit temporaire cédé est relatif à un bien immobilier ou à des parts de sociétés, groupements ou organismes, quelle qu'en soit la forme, non soumis à l'impôt sur les sociétés et à prépondérance immobilière au sens des articles 150 UB ou 244 bis A ;

- dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers, lorsque l'usufruit temporaire cédé est relatif à des valeurs mobilières, droits sociaux, titres ou droits s'y rapportant, ou à des titres représentatifs des mêmes valeurs, droits ou titres, mentionnés à l'article 150-0 A ;

- dans la catégorie des bénéfices non commerciaux, dans les autres cas.

Ce dispositif est applicable aux cessions à titre onéreux d'un usufruit temporaire intervenues à compter du 14 novembre 2012.