

## ISF ET DEMEMBREMENT

### Nouvelle version du BOFiP

NEWSLETTER 14 247 du 16 DECEMBRE 2014



### Analyse par JACQUES DUHEM

Bercy vient de mettre à jour le BOFiP qui traite de l'assujettissement à l'ISF des biens grevés d'un usufruit. Aucune évolution de fond majeure n'est à souligner, mais cette mise à jour nous donne l'occasion de faire un point sur cette question. Un éclairage particulier est apporté pour le traitement des cessions temporaires d'usufruit. **(BOI PAT ISF 30 20 20 2012 09 12 – Mise à jour du 8 décembre 2014)**

#### Rappel du principe

En présence d'un démembrement, le principe applicable est celui de la taxation de la pleine propriété dans le patrimoine de l'usufruitier.

Le 1er alinéa de l'article 885 G du code général des impôts (CGI), prévoit que les biens ou droits grevés d'usufruit sont, sauf exceptions, compris, au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune, dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en toute propriété.

Il en est ainsi quelle que soit la date du démembrement de propriété.

*Par un arrêt n° 05-16751 du 20 mars 2007, la Cour de cassation a rappelé que cette disposition qui fait obstacle à la prise en compte du démembrement de propriété pour la détermination de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune, s'oppose à l'application de tout abattement pour démembrement sur la valeur vénale du bien en pleine propriété.*

La situation d'un propriétaire détenant un immeuble à la suite d'une donation prononcée en sa faveur, mais grevée d'une clause de retour conventionnel et d'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, stipulée au profit du donateur est comparable à celle de l'usufruitier, en ce sens qu'il a l'usage du bien, sans toutefois pouvoir en disposer en toute liberté. Dès lors, l'immeuble doit être déclaré par le donataire pour sa valeur vénale en toute propriété. Bien entendu, rien ne s'oppose à ce que le donateur et le donataire conviennent entre eux, à titre privé, de conditions différentes pour la répartition définitive de la charge de l'impôt.

*Dans un arrêt n° 08-1132 du 27 octobre 2009, la Cour de cassation a précisé que la limite apportée par le donateur à la liberté d'aliéner un immeuble dont il se réserve l'usufruit n'affecte pas sa valeur vénale.*

## **Exceptions au principe de la taxation de la pleine propriété dans le patrimoine de l'usufruitier.**

La règle posée par l'article 885 G du CGI comporte un certain nombre d'exceptions.

Dans ces hypothèses et à condition que l'usufruit ainsi constitué ne soit ni vendu ni cédé à titre gratuit par son titulaire, les biens dont la propriété est démembrement sont compris respectivement dans les patrimoines de l'usufruitier et du nu-propriétaire suivant les règles fixées par l'article 669 du CGI. Il est précisé que la réversion, au profit du conjoint survivant, prévue au contrat d'où résulte le démembrement de propriété ne sera pas considérée, au titre de la présente règle, comme une cession.

### **1. Le démembrement de propriété a sa source directe dans la loi (a de l'article 885 G du CGI)**

Le a de l'article 885 G du CGI ne trouve pas à s'appliquer si le démembrement de propriété résulte de l'application des articles 767 ancien, 1094 ou 1098 du code civil :

- l'article 767 ancien du code civil est relatif à l'usufruit du conjoint survivant non divorcé et non séparé de corps qui ne bénéficie d'aucun legs ou donation. A cet égard, l'imposition répartie s'applique uniquement aux usufruits résultant de décès intervenus avant la 1er juillet 2002 ;
- l'article 1094 du code civil est relatif à la nue-propriété attribuée au conjoint survivant après réduction de la part réservataire des ascendants à l'usufruit de ladite part ;
- l'article 1098 du code civil est relatif à l'usufruit forcé du conjoint survivant en présence d'enfants d'un premier lit.

### **2. Le démembrement résulte d'une vente de la nue-propriété (b de l'article 885 G du CGI)**

La règle de l'imposition de l'usufruitier, au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune, sur la valeur de la toute propriété du bien ne s'applique pas si le démembrement de propriété résulte de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit, à condition que la nue-propriété ne soit pas cédée à l'une des personnes visées à l'article 751 du CGI.

Aux termes de l'article 751 du CGI, est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit au défunt et, pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux ou à ces donataires ou légataires ou à des personnes interposées. Sont réputées interposées les personnes désignées au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 911 du code civil.

### **3. Le démembrement de propriété résulte d'une donation ou d'un legs fait à l'État ou à certaines personnes morales (c de l'article 885 G du CGI)**

## Transmissions temporaire d'usufruit

Le BOFiP souligne en préambule que les particuliers effectuent de plus en plus fréquemment des transmissions (donations ou cessions) temporaires d'usufruit à des personnes morales et que de telles opérations leur procurent généralement une économie d'impôt de solidarité sur la fortune et d'impôt sur le revenu.

Le caractère abusif ou non d'une transmission temporaire d'usufruit peut, dès lors, être recherché selon les modalités prévues par l'article L.64 du LPF.

Toutefois, une opération de transmission temporaire d'usufruit n'est, en tout état de cause, pas susceptible de donner lieu à la mise en œuvre de la procédure de l'abus de droit lorsqu'elle satisfait cumulativement aux conditions suivantes :

- prendre la forme d'une donation par acte notarié ;
- être réalisée au profit d'un organisme appartenant à l'une des catégories suivantes :
  - fondations ou associations reconnues d'utilité publique ;
  - associations culturelles ou de bienfaisance autorisées à recevoir des dons et legs ou établissements publics des cultes reconnus d'Alsace-Moselle ;
  - établissements d'enseignement supérieur ou artistique à but non lucratif agréés.

Il s'agit d'organismes d'intérêt général habilités à recevoir des donations. Il est rappelé que l'intérêt général se caractérise par l'exercice d'une activité non lucrative, le caractère désintéressé de la gestion et l'absence de fonctionnement au profit d'un cercle restreint de personnes.

- être effectuée pour une durée au moins égale à trois ans ;

Lorsqu'au delà d'une première période de trois ans ou plus, la donation temporaire est prorogée, cette prorogation peut concerner une période plus courte.

- porter sur des actifs contribuant à la réalisation de l'objet de l'organisme bénéficiaire ;

Il peut s'agir :

d'une contribution financière ;

Préalablement à la transmission temporaire, l'organisme bénéficiaire doit alors avoir été mis en mesure de s'assurer que le rendement prévisionnel est substantiel.

ou d'une contribution matérielle (exemple : mise à disposition de locaux d'habitation au profit d'une association d'aide au logement).

- préserver les droits de l'usufruitier.

Les biens concernés ne doivent pas faire l'objet d'une réserve générale d'administration.

Cela étant, l'organisme bénéficiaire peut, pour des raisons pratiques, ne pas souhaiter exercer toutes les prérogatives liées à son usufruit (participation aux assemblées générales des actionnaires, liberté de gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, signature des baux...). Il doit alors donner pouvoir spécial à un mandataire (qui peut être le nu-proprétaire) pour les exercer en son nom. Ce mandataire doit lui rendre compte chaque année, en lui communiquant toutes les informations utiles relatives aux biens concernés et à l'usufruit (informations sur la situation de l'entreprise en cause et compte rendu

des assemblées ; nature et justifications des arbitrages auxquels a donné lieu le portefeuille de valeurs mobilières considéré ; évolution des loyers...).

En tout état de cause, les fruits doivent revenir à l'usufruitier. A titre d'exemple, aucune disposition ne doit fixer un montant maximal de revenus à percevoir par l'usufruitier ou prévoir la possibilité d'un prélèvement du nu-propiétaire sur les fruits.

**Les situations visées par Bercy permettant d'écarter a priori l'abus de droit restent donc très restrictives.**

Pour accéder au texte intégral du BOFiP, merci de cliquer [ICI](#)

**RESERVEZ DES A PRESENT VOS PLACES POUR NOTRE FORMATION  
CONSACREE AU PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE  
CO ANIMATION JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE  
(14 DATES DONT 4 A PARIS)**

**LES CHEQUES NE SERONT PORTES A L'ENCAISSEMENT QU'EN 2015**

<b>23 JANVIER 2015</b>	<b>PARIS</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>27 JANVIER 2015</b>	<b>PARIS</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>28 JANVIER 2015</b>	<b>LILLE</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>29 JANVIER 2015</b>	<b>CLERMONT FD</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>3 FEVRIER 2015</b>	<b>BORDEAUX</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>4 FEVRIER 2015</b>	<b>TOULOUSE</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>5 FEVRIER 2015</b>	<b>NANTES</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>6 FEVRIER 2015</b>	<b>LYON</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>10 FEVRIER 2015</b>	<b>PARIS</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>11 FEVRIER 2015</b>	<b>AIX EN PROVENCE</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>12 FEVRIER 2015</b>	<b>NICE</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>26 FEVRIER 2015</b>	<b>MONTPELLIER</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>5 MARS 2015</b>	<b>PARIS</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>12 MARS 2015</b>	<b>BAYONNE BIARRITZ</b>	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>