

Cession d'usufruit temporaire portant sur un fonds libéral : Comment le produit est-il taxé ?

NEWSLETTER 15 266 du 27 FEVRIER 2015



Analyse par JACQUES DUHEM

En cas de cession d'usufruit temporaire portant sur un fonds libéral, comment le produit doit-il être taxé ? La vision de l'administration sur cette question est parfois surprenante. Elle vient de se faire sanctionner par le Conseil d'Etat.

**Conseil d'État N° 363223
8ème / 3ème SSR
16 février 2015**

Les faits

Monsieur X qui exerçait la profession d'orthodontiste, a cédé pour une durée de sept ans, par acte notarié du 29 décembre 2002, l'usufruit de son cabinet libéral, comprenant la clientèle, le droit au bail et l'ensemble des biens corporels, en contrepartie d'une indemnité de 640 000 euros.

Le contribuable a déclaré à ce titre une plus-value professionnelle de 584 460 euros qui a été soumise à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 16 % au titre de l'année 2002.

Suite à un contrôle fiscal, l'administration a estimé que le prix de la cession temporaire d'usufruit devait être imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Monsieur X a obtenu gain de cause devant le Tribunal administratif de Grenoble, mais a perdu devant la Cour administrative d'appel de Lyon.

Il restait donc au Conseil d'Etat de trancher.

L'analyse

La haute cour considère qu'alors même qu'elle présente nécessairement un caractère temporaire, la cession à titre onéreux de l'usufruit d'une activité libérale s'analyse en **la cession d'un droit réel** que le cessionnaire peut alors librement utiliser et dont il peut percevoir les fruits pendant la durée convenue.

Il est ajouté que cet usufruit présente, en outre, le caractère d'un élément d'actif lorsqu'il est consenti pour une durée suffisante. Dans cette hypothèse, le produit de la cession d'un tel usufruit constitue un gain provenant de la réalisation d'éléments d'actif affectés à l'exercice de la profession au sens de l'article 93 du code général des impôts. En vertu de l'article 93 quater du même code, la plus-value consécutive à ce gain est imposable à l'impôt sur le revenu selon le régime précisé par les articles 39 duodecimes à 39 quindécies.

En jugeant que le prix de 640 000 euros perçu en contrepartie de la cession de l'usufruit de son fonds libéral pour une durée de sept ans s'analysait en un produit d'exploitation imposable au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices non commerciaux, la cour a inexactement qualifié cette somme et commis une erreur de droit au regard des règles de taxation qui étaient applicables à cette dernière.

NOS PROCHAINES FORMATIONS

PRATIQUE DU DEMEMBREMENT : CONSEILS, SECURISATION ET OPTIMISATION

	LYON Le 1 ^{er} Avril 2015	DETAILS ET INSCRIPTIONS CLIQUEZ ICI
	PARIS Le 2 Avril 2015	DETAILS ET INSCRIPTIONS CLIQUEZ ICI

PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE DERNIERES DATES

		
PARIS 5 MARS 2015 CLIQUEZ ICI		BAYONNE 12 MARS 2015 CLIQUEZ ICI

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE
jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE
jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne