

## DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE DE PROPRIÉTÉ USUFRUIT FISCAL ET ÉCONOMIQUE

[Avis d'expert](#) | [Interview](#)

### Démembrement de propriété : de nouvelles pratiques pour un avenir serein



**Avis d'expert par Christophe Ducellier, Avocat Associé, spécialiste en droit fiscal et en droit des sociétés, DUCCELLIER** AVOCATS

*Intervenant EFE, formation « Démembrement temporaire de propriété / Usufruit fiscal et économique »  
1<sup>er</sup> et 2 février 2012*

Le démembrement de propriété d'un immeuble, qu'il s'agisse d'un immeuble d'activité ou d'un immeuble locatif, est un moyen très efficace de répondre aux besoins souvent différents et complémentaires des utilisateurs ou des investisseurs.

Pour un investisseur privé, il peut s'agir de constituer ou structurer un patrimoine, pour une entreprise, une foncière ou un bailleur social, il s'agit de n'investir que dans « l'usage » d'un immeuble et non dans sa pleine propriété, plus onéreuse et ne permettant pas pour autant de mieux réaliser l'objet social.

Ainsi, une très vieille technique juridique est toujours à même de répondre aux besoins des acteurs économiques contemporains (y compris en ce qui concerne l'offre de logements sociaux), pourvu que soient mis en lumière certains de ses attraits financiers et organisationnels.

L'éclairage nécessaire à une telle démonstration n'est pas uniquement juridique et fiscal. Il nécessite également une approche comptable et surtout mathématique, tant il est vrai que la réalisation d'une opération de démembrement à vocation économique constitue un projet complexe qui nécessite, pour être mené à bien, la mise en œuvre d'un ensemble de solutions.

Si la récente réforme de l'imposition des plus-values immobilières (loi 2011-117 du 19 septembre 2011) permet de voir s'éloigner le spectre de l'abus de droit si souvent redouté et mis en avant par les détracteurs du démembrement à vocation économique (sans qu'ils puissent pour autant arguer d'une seule décision en ce sens, car l'intérêt financier est réel pour chacune des parties au-delà de la seule question fiscale), gageons néanmoins que le succès de cette technique est en train de générer une nouvelle source de discussions ayant pour objet principal les valeurs retenues pour l'usufruit temporaire et la nue propriété.

D'un point de vue fiscal, la question de la valorisation peut conduire l'administration à qualifier une opération d'acte anormal de gestion, qu'il s'agisse du reste d'une évaluation excessive de l'usufruit, ou au contraire d'une évaluation jugée insuffisante (v. CE 6 juin 1984 n° 35415 et 36733 RJF 8-9/84 n°940).

Dans ce dernier cas, la libéralité qui découle d'une évaluation insuffisante peut ainsi être constitutive d'un revenu distribué entre les mains de l'usufruitier et taxable sur le fondement de l'article 111 c du CGI (CE 25 juin 1975, n° 92185 et 92186 RJF 9/75 n°399).

Pénalement, l'inscription à l'actif du bilan d'une société commerciale d'un usufruit mal évalué pourra conduire à la qualification pénale d'abus de biens sociaux.

Or, le calcul de valeur d'un usufruit ou d'une nue propriété constitue une projection dans le temps, impliquant de ce fait approximations et empirisme.

Au-delà de la valorisation, ce qui est en jeu est non seulement le choix des données et paramètres retenus pour les calculs de simulation, mais aussi la prise en compte de la sensibilité et de l'incertitude liées au modèle mathématique.

Or, lorsque l'on cherche à étudier et décrire un phénomène réel sur la durée, on se trouve nécessairement en présence de données insuffisantes et parfois même, erronées.

Par exemple, retenir le taux de rendement locatif de l'immeuble comme taux d'actualisation « objectif » pour déterminer la valeur d'un usufruit d'une durée comprise entre 15 et 25 ans doit conduire à s'interroger : sur la période, la valeur vénale de l'immeuble évoluera inmanquablement de façon différente de sa valeur locative, modifiant le taux de rendement locatif. Quelle fiabilité accorder aux calculs réalisés alors que l'on n'a pas mesuré la propagation de l'erreur sur la période ?

Dans ces conditions, quel degré de confiance accorder aux valeurs retenues ?

La fiabilité des résultats (c'est-à-dire leur sensibilité aux variations des paramètres d'entrée) et la mesure de cette fiabilité sont encore très rarement évoquées. Pourtant, alors que le recours au démembrement de propriété se développe au fur et à mesure des besoins auxquels il permet de répondre, nombre de contestations à venir sur les valeurs retenues seront évitées grâce à cette approche.

De ce point de vue la technique de l'usufruit locatif social, qui apporte une véritable contribution dans le cadre de la pénurie actuelle de logements sociaux, et l'émergence du recours au démembrement pour permettre des partenariats public/privé doivent être abordés avec la même précision.

Le recours au démembrement à vocation économique est récent. Il n'est donc pas toujours bien compris et l'on voit naître des demandes d'explication ou des contestations (qui ne sont pas fiscales et émanent d'actionnaires minoritaires, commissaires aux comptes, organismes de tutelles ou membres de l'opposition dans les collectivités territoriales). Elles sont principalement relatives à l'intérêt ou à l'équilibre économique des opérations mises en cause.

L'avenir du démembrement à vocation économique, qui est incontestablement un moyen efficace de structuration patrimoniale, repose sur la sécurité des solutions qu'il apporte et donc sur la fiabilité des calculs mis en œuvre pour le justifier. Il appartient à la pratique de construire ces solutions.

#### À lire également dans cette lettre :

#### [Interview de Jean-François Desbuquois](#)

Avocat Associé, FIDAL

Intervenant EFE, formation « Démembrement temporaire de propriété / Usufruit fiscal et économique »  
1<sup>er</sup> et 2 février 2012

#### FORMATIONS D'ACTUALITÉ

**Les journées pratiques de l'ingénierie patrimoniale**  
1 et 2 février 2012 - Paris

**Transmission entreprise-  
Domiciliation en Suisse, Benelux**  
8 et 9 février 2012 - Paris

**Prix de transfert**  
14 et 15 mars 2012 - Paris



#### FORMATIONS SUR CATALOGUE

**Catalogue Fiscalité**

**Catalogue Gestion de patrimoine**

**Catalogue Formations EFE**

#### OUVRAGES

**Démembrement immobilier pratique**  
Jean-François DUCHÊNE  
Marc EPSTEIN  
Lionel MOUROT

**Paradis fiscaux & gestion de patrimoine**  
Vincent LAZIMI

**Crédit-bail immobilier : La gestion fiscale en pratique**  
Patrick FUMENIER  
Sophie DORIN

[Mentions légales](#)

[Nous contacter](#)

[Formations](#)

[Éditions](#)

[Groupe EFE](#)