



**Cession d'usufruit...
Comment calculer les droits de mutation ?**

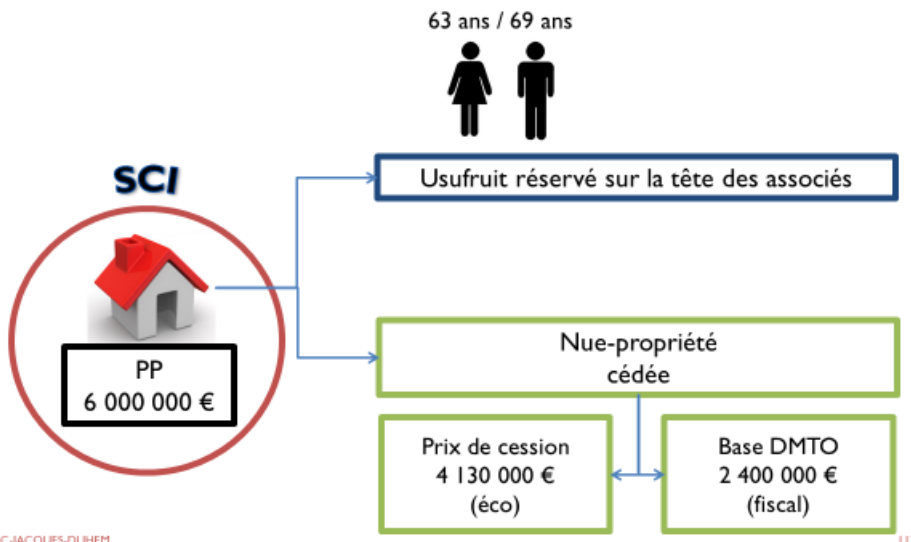
Jurisprudence de la Cour d'Appel de Paris

Newsletter n°16-407 du 8 DECEMBRE 2016

**JACQUES DUHEM
STEPHANE PILLEYRE**

VENTE D'IMMEUBLE DÉMEMBRÉ ENTRE SCI : LE BARÈME FISCAL S'APPLIQUE POUR LE CALCUL DU DROIT DE VENTE

CA Paris n°2013/13840 13/09/2016



Les faits

Une SCI A cède l'usufruit d'un immeuble à une SCI B pour 4 130 000 €. L'acte stipule que l'usufruit s'éteindra au décès du survivant de Monsieur ou Madame X, le premier étant gérant de la SCI A et la seconde, gérante de la SCI B.

L'assiette des droits d'enregistrement au titre de la cession a été calculée par application du barème du I de l'article 669 CGI (valorisation sur base de la pleine propriété et en fonction l'âge de l'usufruitier). Monsieur X ayant 69 ans et Madame X 63 ans, les droits de mutation à titre onéreux sont calculés une pleine propriété évaluée 6 000 000 € et un usufruit fiscal évalué à 40% soit 2 400 000 €.

L'administration fiscale a contesté cette assiette considérant que l'article 669 du CGI ne s'appliquait qu'aux personnes physiques et qu'il convenait d'appliquer les dispositions de l'article 683 du CGI, propre aux mutations à titre onéreux d'immeubles.

Cet article prévoit d'asseoir les droits de mutation à titre onéreux sur le prix exprimé dans l'acte constatant la mutation soit 4 130 000 €.

La décision

La Cour d'appel de Paris retient que le I de l'article 669 est applicable aux cessions d'usufruit viager d'immeubles sans distinguer la qualité du cédant qui peut être une personne physique ou une personne morale. De surcroît, la doctrine administrative prévoit que l'article 669, I est une disposition spéciale qui prévaut sur les dispositions générales de l'article 683 du CGI (BOI-ENR-DMTOI-10-10-10 §125).

Outre l'aspect fiscal de cette affaire, il convient de souligner l'approche civile qui consiste à accorder à une personne morale un usufruit viager alors que l'article 619 du Code civil limite à 30 ans la durée de l'usufruit à terme fixe.

Commentaires

Il résulte des dispositions du 1er alinéa du I de l'article 683 du code général des impôts (CGI), que la taxe de publicité foncière, ou éventuellement le droit d'enregistrement, atteint les actes civils et judiciaires translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux.

L'exigibilité de la taxe de publicité foncière ou du droit de mutation est donc subordonnée à la double condition :

- que la convention s'analyse en une mutation à titre onéreux ;
- que la mutation porte sur un bien présentant le caractère immobilier.

S'agissant plus particulièrement des actes translatifs de droits démembrés de biens immeubles, l'article 683 du CGI dispose que les droits de mutation sont assis sur "le prix exprimé". Cet article a une portée générale dans la mesure où il pose le principe de taxation aux droits d'enregistrement ou à la T.P.F. des mutations à titre onéreux de propriété ou d'usufruit d'immeubles.

Cela étant, les dispositions de l'article 669 du CGI imposent une modalité fiscale particulière de détermination de l'usufruit qui servira d'assiette à la taxation visée à l'article 683 du CGI.

Dans ces conditions, il doit être fait application du principe selon lequel une disposition particulière déroge à une disposition générale. Ainsi, les modalités spécifiques de détermination de l'assiette taxable au cas de démembrement (CGI, art. 669) priment les dispositions de taxation générale (CGI, art. 683). **Ces dispositions spécifiques s'appliquent à toutes les transactions portant sur les droits démembrés.**

L'évaluation de la nue-propriété d'un bien apporté à une société peut-être fixée sans utiliser le barème de l'article 669 du code général des impôts. En revanche, pour la liquidation des droits de mutation dus à cette occasion, l'administration fiscale retiendra la valeur telle qu'elle résulte de l'application du barème non seulement lorsque le prix stipulé sera inférieur à la valeur vénale, mais aussi lorsqu'il sera supérieur (**RM Grosskost, n° 55175, JO AN du 28 juin 2005, p. 6466 – Réponse reprise au BOFIP**).

PENSEZ A VOUS INSCRIRE POUR NOS 3 DERNIERES FORMATIONS EN 2016



<p>13 Décembre</p>	<p>PARIS</p>	<p>Des produits à la stratégie... Gestion du patrimoine privé et pro 7 heures</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI</p>	<p>STEPHANE PILLEYRE</p>
-------------------------------	---------------------	--	---

14 et 15 Décembre	PARIS	La mise en œuvre du conseil patrimonial : Cas pratiques 14 heures DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	STEPHANE PILLEYRE
15 Décembre	PARIS	Conséquences fiscales du démembrement 7 heures DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	JACQUES DUHEM

PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE Tour de France 2017

Du 26 janvier au 9 mars 2017

**(Paris, Lille, Clermont Fd, Rennes, Nantes, Orléans, Lille, Nice, Aix en
Provence, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Montpellier)**

Pensez à réserver vos places :

DETAILS ET INSCRIPTIONS [Cliquez ICI](#)