Le recours à une société est un outil courant de détention d'un actif comme un bien immobilier. De ce fait, il n'est pas anodin de se retrouver avec des droits sociaux démembrés que ce soit à l'occasion d'une donation ou d'une succession.

Se posera alors la question des droits et obligations réciproques des parties ainsi que la répartition de l'imposition.

Concernant l'usufruit, celui-ci peut appréhender les bénéfices courants que peuvent constituer :

- Les revenus d'immeubles
- Les concessions de licences d'exploitation de brevets
- Les plus-values de valeurs mobilières de placement

Le nu-propriétaire aura alors droits aux bénéfices exceptionnels, à savoir les plus-values de cession de l'actif immobilisé à l'occasion de la cession d'immeubles, de brevets ou de titres de participation.

Fiscalement, l'article 8 du Code général des impôts institue un traitement cohérent selon lequel usufruitier et nu propriétaire sont soumis à l'impôt sur le revenu concernant les droits leur revenant.

Toutefois, une société ne dégage malheureusement pas obligatoirement du bénéfice et peut très bien être déficitaire. Se fondant sur la qualité d'associé seulement reconnue au nu-propriétaire, l'administration fiscale indique dans ses commentaires que les déficits fiscaux reviennent de droit à celui-ci.

Cette position peut alors s'avérer préjudiciable pour le nu-propriétaire en incapacité de déduire un déficit foncier en absence de revenus fonciers provenant d'un autre immeuble.

Dans un arrêt du 28 septembre 2018, le Conseil d'État retient une solution contraire à la doctrine administrative et considère que l'usufruitier peut bien déduire les déficits. Il pourra alors les imputer sur les revenus fonciers futurs générés par le bien. Ce principe revêt une portée générale dans la mesure où il s'agit de la confirmation de sa jurisprudence antérieure issue d'un arrêt du 8 novembre 2017.

Cette controverse a au moins le mérite de laisser un choix au contribuable puisque les commentaires administratifs aussi bien que la solution du Conseil d'État sont opposables à l'administration.

© Carat Capital - 85 Boulevard Haussmann - 75 008 PARIS – Tél : 01.42.94.66.78 – Fax : 01.42.94.66.84 – www.caratcapital.fr - SAS au capital de 30 000 Euros – 492 563 523 RCS PARIS. Conseil en Investissement Financier - Courtier en Assurances, en Banques et Services de Paiement - ORIAS n° 07 026597 Carte de transaction immobilière de la préfecture des Hauts de Seine : N° 92/A/0473 - Responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de MMA COVEA RISK sous le numéro d'adhérent 227107. Information importante : ce document est diffusé à titre d'information uniquement et ne constitue ni une proposition commerciale ni une incitation à souscrire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les informations et les opinions de CARAT CAPITAL peuvent être modifiées sans préavis.

Afin d’éviter toute incertitude, il est recommandé de prévoir conventionnellement les règles de répartition des bénéfices et des pertes entre usufruitier et nu-propriétaire. Pour ce faire, il est possible d’aménager les statuts ou de rédiger une convention qui doit être enregistrée avant la clôture de l’exercice.

N’hésitez pas à vous mettre en relation avec votre interlocuteur habituel pour tout conseil.

© Carat Capital - 85 Boulevard Haussmann - 75 008 PARIS – Tél : 01.42.94.66.78 – Fax : 01.42.94.66.84 – www.caratcapital.fr - SAS au capital de 30 000 Euros – 492 563 523 RCS PARIS. Conseil en Investissement Financier - Courtier en Assurances, en Banques et Services de Paiement - ORIAS n° 07 026597 Carte de transaction immobilière de la préfecture des Hauts de Seine : N° 92/A/0473 - Responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de MMA COVEA RISK sous le numéro d’adhérent 227107. Information importante : ce document est diffusé à titre d’information uniquement et ne constitue ni une proposition commerciale ni une incitation à souscrire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les informations et les opinions de CARAT CAPITAL peuvent être modifiées sans préavis.