

La cession d'usufruit du foncier : un piège ?

Question :

J'exploite en EARL 160 ha de céréales. Mon voisin droit prendre la retraite. Il n'a pas de successeur. Il veut me vendre 15 hectares à un prix de 8 300 euros l'hectare.

Le prix me semble élevé, car je dois emprunter. Il me propose de me vendre la nue-propriété à titre personnel, et l'usufruit à ma société, pour réduire le coût global.

La Société achèterait l'usufruit pour 20 ans et ainsi amortir sur cette durée une partie de la valeur d'acquisition.

Puis-je me lancer sans risque dans un tel achat ?

Réponse :

Rien ne s'oppose dans les relations entre un vendeur et un acheteur, à un démembrement. L'usufruit peut faire l'objet d'une cession temporaire. En principe, les terres ne donnent pas fiscalement lieu à amortissement, dans la mesure où à priori, elles ne sont pas susceptibles de dépréciation. Les dépréciations fortuites peuvent faire l'objet de provisions fiscales.

Cependant, le droit d'usufruit étant temporaire, a vocation à s'éteindre et peut s'amortir.

L'article 669 II du CGI a fixé la valeur de l'usufruit temporaire à 23 % de la pleine propriété par tranche de 10 ans. Sur 20 ans, vous pouvez donc amortir jusqu'à 43 % de la valeur des terres.

Il faut distinguer la situation fiscale de l'acquéreur de celle du propriétaire. L'acquéreur n'encourt qu'un risque, celui de l'abus de droit.

En effet, l'administration peut considérer que l'acquisition sous une forme démembreée ne poursuit qu'un but exclusivement fiscal et

ainsi affirmer que l'opération lui est impossible.

En conséquence, le montant de l'amortissement réalisé au sein de la société d'exploitation sera rapporté aux bénéfices avec des pénalités qui peuvent atteindre 80 %. Une telle acquisition demande donc une certaine expertise, et ne doit être réalisée qu'avec précaution en fonction du contexte. La plus grosse charge cependant sera supportée par le bailleur.

En effet, le régime de taxation pour le bailleur était jusqu'alors celui du régime fiscal des plus-values selon les règles de droit commun.

La cession de l'usufruit temporaire est soumise depuis la loi du 29 décembre 2012, dans son article 15, **au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec selon le régime d'imposition des revenus susceptibles d'être procurés par le bien démembré, en l'espèce dans la catégorie des revenus fonciers avec CSG et CRDS.**

Ce nouveau régime d'imposition s'applique à la première cession à titre onéreux de l'usufruit **temporaire**. Ne sont pas concernées ni les cessions d'usufruit viager ni bien entendu les cessions d'usufruit à titre gratuit. Avant de réaliser une telle opération, compte tenu des sommes visées, le vendeur aurait grand intérêt à mesurer les conséquences fiscales sur sa propre situation.

Quant à vous, pour y procéder, vous devrez avoir d'autres raisons de démembre que les seules motivations fiscales, peut-être des raisons économiques que vous pourrez le cas échéant opposer à l'Administration Fiscale.

**Alain NONNON- Avocat associé
de la SCP Alain NONNON –
Christine FAIVRE**