



Valeur de l'usufruit d'une société : chanson pour l'Auvergnat

Un récent arrêt du Conseil d'Etat (CE, 30 sept. 2019, n° 419855) apporte un éclairage intéressant sur la valorisation de l'usufruit des titres d'une société, art délicat s'il en est, auquel s'essaient pourtant, sans toujours le discernement nécessaire, certains apprentis sorciers. La décision égratigne les paresseux en rappelant quelques fondamentaux en matière de calcul financier. L'acquéreur, dans le processus de détermination du prix, doit se montrer au plus près de ses sous, et c'est un Auvergnat qui l'affirme !

L'affaire concerne plus précisément la cession de l'usufruit, pour une durée de vingt ans, des parts sociales d'une société civile détenant des locaux professionnels à une société d'hôtellerie/restauration.

L'hôtel restaurant achète cet usufruit sur la totalité des parts de la SCI, par acte sous seing privé, le 28 décembre 2009. L'administration lui demande par la suite des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés (doublées de pénalités), obtenant d'ailleurs la victoire, tant devant le tribunal administratif d'Orléans que devant la cour administrative d'appel de Nantes.

Différence de valeur phénoménale

L'argument mis en avant : un rehaussement de l'actif net à hauteur de la différence entre la valeur réelle de l'usufruit et celle inscrite à l'actif de cette société. Il faut bien avouer, et c'est le moins qu'on puisse dire, qu'il existe une réelle différence d'analyse avec trois montants proposés pour un même usufruit : 460 euros retenus dans l'acte, contre 949 000 euros, par la suite ramenés à 632 993 euros, côté administration fiscale. Un grand écart qui laisse perplexe (rapport de 1 à... 1376 !).

Comment un tel écart est-il possible ? Vient-il du sous-jacent (évaluation de la société, non admise à la négociation sur un marché réglementé) ou de la méthode de calcul de l'usufruit ?

Concernant le premier point, l'administration explique que « *la valeur vénale des titres (...) doit être appréciée compte tenu de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir un chiffre aussi voisin que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande à la date où la cession est intervenue* ». Outre la sempiternelle question quant à l'efficacité du marché dans cet exercice, cette proposition reste trop générale pour être réellement applicable.

Aussi la méthode par comparaison ressort prestement des tiroirs, l'évaluation devant être « effectuée, par priorité, par référence au prix d'autres transactions intervenues dans des conditions équivalentes et portant sur les titres de la même société ou, à défaut, de sociétés similaires ». Rien de tel ici.

Et en l'absence de telles transactions, il est précisé que l'administration « peut légalement se fonder sur la combinaison de plusieurs méthodes alternatives ». Au cas particulier, s'agissant d'un bâtiment à usage d'hôtel restaurant, gageons qu'elle est partie de la base la plus simple : la valorisation de l'actif net réévalué. Mais le bât ne blessait pas réellement au niveau de la pleine propriété. C'était plutôt le passage de cette dernière vers l'usufruit qui cristallisait les divergences.

Tous d'accord sur le calcul financier...

Si la méthode d'actualisation des revenus futurs pour déterminer la valeur de l'usufruit fait l'unanimité, les choses se gâtent aussitôt après. Le Conseil d'Etat rappelle à titre préliminaire qu'« en cas de démembrement de droits sociaux, l'usufruitier, conformément à l'article 582 du code civil qui lui accorde la jouissance de toute espèce de fruits, n'a droit qu'aux dividendes distribués ».

En effet, l'administration effectue son calcul « sur la base de la capitalisation, avec taux d'actualisation de 5%, des résultats nets d'activité de la société avec un abattement de 33,33% correspondant à une imposition théorique à l'impôt sur les sociétés ».

L'abattement relatif à la fiscalité de l'associé (impôt sur les sociétés) pourrait déjà être considéré comme une faveur puisque, dans la pureté des principes, l'imposition de celui qui l'achète ne change rien à la valeur intrinsèque du droit. Pragmatique, je considère pour ma part qu'à défaut d'une prise en compte directe de cette fiscalité, il est indubitable qu'elle entre dans l'équation de l'acquéreur et, en réduisant l'intérêt qu'il peut avoir à acheter l'usufruit, l'incite naturellement à en négocier le prix à la baisse. Nous pourrions donc soutenir que la valeur ne fait qu'en partie le prix.

L'administration a retenu la fiscalité, dont acte, et c'est tout à son honneur. Mais la différence s'imisce ailleurs, et elle est de taille.

... mais pas sur les revenus à retenir

Si l'administration s'est donc fondée sur les résultats imposables prévisionnels de la société, le Conseil d'Etat lui en a fait frontalement grief.

Et il suffit de mettre ses pas dans ceux de la haute juridiction administrative pour comprendre qu'il y a un monde entre résultats fiscaux et dividendes distribuables : « l'évaluation du revenu futur attendu par un usufruitier de parts sociales ne peut avoir pour objet que de déterminer le montant des distributions prévisionnelles qui peut être fonction notamment des annuités prévisionnelles de remboursement d'emprunts ou des éventuelles mises en réserves pour le financement d'investissements futurs, lorsqu'elles sont justifiées par la société ».



Tout est dit ou presque. Résultat fiscal, et même résultat comptable, tout cela n'est rien notamment en l'absence de trésorerie – celle-ci ayant par exemple été asséchée par le remboursement du capital des échéances d'emprunt. Notons au passage que la prise en compte du résultat lui-même écarte déjà celle des seuls revenus du sous-jacent (en général, le loyer net des charges de la jouissance de l'immeuble social), en intégrant notamment l'amortissement – lequel est normalement déductible lorsque s'appliquent à la détermination du résultat de la société les règles de l'impôt sur les sociétés par application de l'article 238 bis K du CGI.

S'agissant des mises en réserves, autre point évoqué dans l'arrêt, il sera évidemment décisif d'en justifier, ce que le Conseil d'Etat énonce expressément. Il semble en effet plus que souhaitable que l'usufruitier vote la distribution du résultat, et seul un impératif de premier ordre devra le contraindre à laisser le résultat dans la société dont les parts sont démembrées.

Pour boucler la boucle, et en ma qualité d'Auvergnat, j'explique très régulièrement que sur les diagrammes de flux financiers, les flèches représentant ces derniers doivent toujours correspondre à des sommes – des sous, dit-on chez moi – qui sortent de ma poche ou y entrent. La perspective d'un dividende versé peut donc me conduire à miser quelques fonds sur un usufruit de parts sociales quand la seule évocation d'un résultat comptable ou fiscal ne m'attirera pas davantage que le vinaigre n'attire les mouches.

Fin de partie...

Sans pousser plus avant, ayant relevé une erreur de droit, le Conseil d'Etat a promptement stoppé le match, déclarant la société d'hôtellerie restauration fondée à demander l'annulation de l'arrêt attaqué. Les conclusions de cette passe d'arme, remportée par le contribuable, peuvent faire office de prémices à un manuel d'instruction sur la valorisation de l'usufruit.

La solution retenue me semble frappée au coin du bon sens et voilà quelques années déjà que je défends cette position. J'y ajouterai un conseil élémentaire : si la détermination de la valeur de l'usufruit devient trop complexe, c'est vraisemblablement qu'il faut s'abstenir, d'autant que la sanction fiscale n'est pas le seul risque encouru (un abus de biens sociaux n'est pas du plus bel effet sur un CV...).

... pour cette fois ?

Pour terminer, il me semble utile d'alerter les utilisateurs de tels schémas : l'administration pourrait bien y trouver à redire sur le plan de l'abus de droit. Au tableau noir, l'opération est souvent brillante. En pratique, avoir le beurre et l'argent du beurre risque de faire grimacer plutôt que sourire la crémillère : quel objectif, autre que fiscal, est donc poursuivi ? Il faudra pouvoir apporter une réponse solide à cette question. Sans même évoquer la perspective à venir d'un abus de droit principalement et non plus uniquement fiscal...

