



© Belga Image

# Usufruit – Nue-propriété

Nombreux sont ceux qui, ayant recouru à cette construction fiscale, en ont eu des sueurs froides au vu de la jurisprudence qui y était associée... et pourtant, cette solution reste l'une des plus intéressantes dans le cadre de l'acquisition d'un bâtiment. ✦ Yannick Biot (UCL)

**P**our rappel, l'usufruit « est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance ».

Le principe en est simple, la personne physique propriétaire d'une société, exploitant une pharmacie, acquiert la nue-propriété et la société acquiert l'usufruit, généralement pour une période d'une vingtaine d'années (durée habituelle d'un crédit immobilier).

Avantage du système :

- La société peut déduire toutes les charges d'immeuble (entretien, précompte,...)
- La société prend en charge une grande partie de l'achat de l'immeuble (80 % au maximum) et peut l'amortir sur une durée plus courte qu'en cas d'acquisition complète (20 ans au lieu de 33 ans)
- L'acquisition d'un usufruit permet aussi d'éviter une requalification du loyer en revenu professionnel, ce qui serait le cas si l'actionnaire-dirigeant en était totalement propriétaire.

Lors de l'extinction de l'usufruit, le dirigeant va retrouver la pleine propriété de l'immeuble sans payer de droit d'enregistrement et pourra ensuite le céder sans taxation dans le cadre d'une gestion normale de son patrimoine privé. On pourrait même envisager que cette nue-propriété soit donnée à ses

descendants dans le cadre d'une gestion patrimoniale efficace en terme successoral.

## Que rêver de mieux ?

Et puis tout cela a l'air si facile ! Et oui...

cela a eu tellement l'air facile que beaucoup d'intermédiaires se sont improvisés fiscalistes et ont conseillé à tout vent cette construction fiscale, sans réfléchir à tout ce que cela impliquait. Résultat, une bonne série de jurisprudences négatives au contribuable pour des cas très « limités » d'application de cette construction.

## A quoi faut-il dès lors être attentif lors d'une construction Usufruit-Nue-propriété ?

Première chose à laquelle être attentif : la durée. Il est nécessaire pour une telle construction d'envisager au minimum une durée de 20 ans... et de la respecter. Bien sûr, des circonstances économiques peuvent aboutir à une vente avant ce terme du bâtiment (déménagement, fin de la société,...).

Mais des usufruits de 10 ans, ou des constructions d'usufruit « détricotées » après quelques années ont toutes les chances d'être recalées par l'administration fiscale. On s'arrangera donc pour s'inscrire dans cette durée et faire le nécessaire pour aller jusqu'à son terme.

Allez, jouons franc jeu... plus personne ne fait d'usufruit inférieur à 20 ans de nos jours. Enfin, nous l'espérons.

Autre point important : faire une valorisation économique du droit d'usufruit sérieuse. Nombre de constructions d'usufruit se basent sur un calcul rapide fait sur une feuille Excel voire un petit soft disponible sur le web.

Parfois même, la valorisation se limite uniquement à la notion de « 80 % de la pleine propriété » (ce qui est le montant maximal de l'usufruit). Autant dire que cela ne tiendra pas beaucoup la route devant un contrôleur avide de récupérer quelque argent pour le fonctionnement de notre Etat.

Un rapport d'usufruit complet avec expertise du bien, valorisation du loyer potentiel avant et après travaux si des travaux sont prévus, documentation annexe de biens vendus ou loués dans les environs, feuille de calcul précise avec explication des hypothèses faites, est un document dont il ne faut pas faire l'économie.

• Vérifiez aussi que les statuts de votre société lui permettent d'acquiescer et de gérer un bien immobilier. Cela va de soi.

• Il faudra aussi veiller à respecter scrupuleusement les stipulations du Code Civil comme, par exemple, établir un état des lieux de départ, ou répartir équitablement la part de travaux due par le nu-propriétaire et celle due par l'usufruitier en cas d'amélioration notable au bâtiment, par exemple. Autant dire que sur ce point, l'administration retrouve un plaisir non dissimulé à

« chicaner » sur l'un ou l'autre pourcent... Ils ne rentrent comme cela pas les mains vides au Ministère. Reste alors à leur parler du Code Civil et à les renvoyer à la fin de l'usufruit pour une taxation éventuelle de l'avantage perçu. Cela les calme généralement bien.

• Rien de tel aussi que de pouvoir prouver à l'administration tout le bénéfice que retire la société à l'acquisition de cet usufruit. Dans le cas d'une officine, cela est même assez simple tant le lieu où est exercé votre métier est un des points essentiels de sa rentabilité. Or, un droit d'usufruit de 20 ans est bien plus solide qu'un éventuel bail de 9 ans. Qui plus est, ce droit d'usufruit peut faire l'objet d'une hypothèque (ce qu'un bail ne permet pas) ce qui donne à la banque prêteuse de bien meilleures garanties en cas d'achat de l'officine au même moment.

• Se préparer à un contrôle fiscal est aussi nécessaire. En effet, les constructions fiscales d'usufruit sont dans le collimateur de l'administration fiscale depuis maintenant quelques années et elles sont contrôlées systématiquement. Rassurez-vous, ce n'est pas pour autant qu'elles font l'objet de redressement ou de contestation devant les tribunaux. A titre personnel, aucune des constructions auxquelles nous avons participé n'ont jamais été contestées.

• Ne pas faire de travaux d'amélioration coûteux peu avant la fin de l'usufruit. Si l'usufruitier réalise ce genre de travaux, il est fort à parier que l'administration estimera, à juste titre, que le nu-propriétaire au terme de l'usufruit bénéficie d'un avantage anormal et bénéficiaire de la part de sa société voire d'un avantage de toute nature. Avantage qui se verra dès lors taxé, sauf à avoir indemnisé la société soit au moment de ces travaux, soit au terme de l'usufruit. Et comme l'administration a maintenant un dossier pour chaque construction d'usufruit dans ses cartons, n'oubliez pas qu'ils vont passer à côté lors de l'extinction du droit. Au contraire, le contrôle à ce moment est même certainement déjà programmé.

• Et finalement n'oubliez pas... de jeter un regard régulier à cette problématique. En effet, une construction d'usufruit est une construction fiscale sur une durée de 20 ans dont vous n'avez pas la certitude que les règles du jeu ne changeront pas durant cette période. Il est donc nécessaire de suivre toute modification de législation à ce propos pour pouvoir réagir le cas échéant. Alors bien sûr, si votre société achète en usufruit un appartement à la mer sur une période de 7 ans à 80% de sa valeur vénale et y fait pour 25.000 € de travaux pour y placer une superbe cuisine tout en ne jouant ledit appartement que 6 semaines par an... C'est évident, vous risquez des ennuis. ✦