

Démembrement : les modifications apportées par le PLF 2013 et la LFR 2012

La fin de la possible déduction en matière d'ISF d'un emprunt contracté par l'acquéreur de la nue-propiété d'un bien immobilier

Lorsque des investisseurs acquièrent la nue propriété d'un bien immobilier dont l'usufruit est cédé concomitamment. Dans cette hypothèse, le nu-propiétaire n'aura rien à déclarer en matière d'ISF.

Dans la mesure où l'immeuble objet du démembrement n'est pas un bien exonéré d'ISF, en vertu des dispositions de l'article 885 G, le nu-propiétaire pouvait déduire son emprunt, contracté pour l'acquisition, de l'assiette de son ISF (Cass. Com, 31 mars 2009 n°08-14.645).

L'article 9 du projet de loi de finances pour 2009 prévoit un nouvel article 885 G quater dans le CGI, empêchant désormais cette déductibilité. En effet, cet article dispose que « Les dettes contractés par le redevable pour l'acquisition ou dans l'intérêt de biens qui ne sont pas pris en compte pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune **dû par l'intéressé** ou qui en sont exonérés ne sont pas imputables sur la valeur des biens taxables. Le cas échéant, elles sont imputables à concurrence de la fraction de ces biens qui n'est pas exonérée. »

En d'autres termes, le bien étant exonéré d'ISF pour le nu-propiétaire, ce dernier ne pourra plus déduire l'emprunt sur son assiette ISF.

La cession d'usufruit temporaire taxée à l'IR et non plus selon le régime des plus-values

L'article 12 de la loi de finances rectificatives pour 2012 prévoit d'imposer le produit retiré de la cession à titre onéreux d'un usufruit temporaire non plus dans la catégorie des plus-value mais dans celle du revenu à laquelle il se rattache (revenus fonciers pour un immeuble ou revenus distribués pour des actions).

Cette nouvelle mesure serait applicable de manière rétroactive aux cessions intervenues à compter du 14 novembre 2012.

Par cette mesure, le gouvernement veut mettre fin aux opérations consistant à céder l'usufruit temporaire d'un bien à une société à l'IS contrôlé par le cédant, le produit de la cession étant dans ce cas soumis au régime des plus-values bénéficiant du taux forfaitaire et surtout d'un abattement pour durée de détention.

Remarques concernant le nouvel article 885 G quater du CGI présenté ci-contre :

La dernière phrase de cet article : « *Le cas échéant, elles sont imputables à concurrence de la fraction de ces biens qui n'est pas exonérée* » reprend exactement la règle qui prévalait jusqu'alors, règle confirmée par la décision de la Cour de cassation du 31 mars 2009.

De plus, on ne voit pas ce que cette dernière phrase ajoute à la phrase précédente.

Serait-ce donc que, d'une certaine façon, la règle ancienne pourrait, dans certains cas, trouver encore à s'appliquer ?

Affaire à suivre...

Département Droit fiscal et patrimonial

Vianney RIVIERE,
Avocat associé

Olivier DENIS,
Avocat associé

Emmanuelle POUTS SAINT GERME,
Avocat associé

Thibault du REAU
Juriste

Contacts :

vr@riviereavocats.com
thr@riviereavocats.com