

3.3

Évaluation de l'usufruit : là où la loi ne s'applique pas, il n'y a pas lieu de distinguer

Cass. com., 26 sept. 2018, n° 16-26.503, Sté Placimmo

Pour l'évaluation de l'assiette des droits de mutation à titre onéreux, la Cour de cassation juge qu'un usufruit vendu à une personne morale, dont la durée dépendrait de la longévité de personnes physiques, doit, eu égard à sa nature viagère, être évalué en application du barème prévu au I de l'article 669 du CGI et non de la règle établie au II de cet article. Eu égard à la nature mixte de l'usufruit dont il s'agissait (V. § 4), la solution posée par le juge pourrait entraîner, dans certaines

hypothèses non théoriques, certains effets pervers (V. § 5). D'ailleurs, tant que la règle posée à l'article 619 du code civil restera d'ordre public (V. § 9), il semble que l'article 669 du CGI ne puisse offrir de solution satisfaisante pour l'évaluation des usufruits mixtes (V. § 7). Surtout, l'analyse de la lettre et de l'esprit de ce texte laisse à penser qu'il n'était pas applicable au cas de l'espèce (V. § 11) qui aurait dû être réglé en application de l'article 683 du CGI (V. § 13).

Décision

Cass. com., 26 sept. 2018, n° 16-26.503, Sté Placimmo

Pdt : Mme Mouillard - **Av. :** SARL Cabinet Briard, SCP Thouin-Palat et Boucard

Fichage : Publié au bulletin

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 13 septembre 2016), que par acte du 10 décembre 2010, la société civile immobilière Placimmo, ayant pour gérant M. Z..., a acquis auprès de la société civile immobilière Les Lys, dirigée par Mme Z..., l'usufruit d'un ensemble immobilier, lequel devait s'éteindre au décès du survivant de M. ou Mme Z... ; que le conservateur des hypothèques a refusé l'enregistrement de l'acte de cession, au motif que les droits de mutation devaient être évalués en considération du prix de cession et non sur la base d'un pourcentage de la valeur de l'immeuble cédé

en pleine propriété conformément à l'article 669, I du code général des impôts ; que la société Placimmo, après s'être acquittée du supplément de droits exigés, en a demandé le remboursement puis, après rejet de sa réclamation, a saisi le tribunal de grande instance aux mêmes fins ;

Attendu que le directeur général des finances publiques fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande de la société Placimmo alors, selon le moyen :

1°/ que pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, l'article 669, I du code général des impôts prévoit que la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème ci-après ; que ledit barème énumère les quotités à retenir pour la valeur de l'usufruit et la valeur de la nue-propriété en fonction de l'âge de l'usufruitier ; que cette règle issue de la loi du 25 février 1901 et initialement destinée

aux taxations des seules mutations à titre gratuit avait pour but de prendre en compte l'âge de l'usufruitier pour apprécier la valeur du démembrement de propriété dont allait bénéficier celui-ci ; que la notion d'âge de l'usufruitier ne peut concerner à l'évidence qu'une personne physique ; que la loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003, bien qu'élargissant ce principe d'évaluation légale à toutes les mutations, et modifiant les pourcentages à appliquer, a conservé le principe d'une évaluation en fonction de l'âge de l'usufruitier ; qu'ainsi le I de l'article 669 du code général des impôts est destiné exclusivement aux mutations d'usufruit dont les détenteurs sont des personnes physiques ; qu'en jugeant néanmoins que l'article 669 du code général des impôts, que ce soit dans son premier ou son second terme, ne distingue nullement entre personnes physiques et morales, la cour d'appel a fait une interprétation erronée de ce texte violant ainsi ses dispositions ;

2°/ qu'aux termes des dispositions impératives de l'article 619 du code civil, l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans ; que compte tenu du caractère d'ordre public de ce texte, il n'est pas possible d'y déroger par des dispositions conventionnelles ; que par voie de conséquence, l'usufruit cédé à une personne morale pour la durée de la survie d'une personne physique ne peut être plus long que trente ans ; qu'un tel usufruit n'est donc pas un usufruit viager mais un usufruit à durée fixe dont le terme est incertain ; qu'en jugeant cependant que le fait que cet usufruit devait s'éteindre au delà de trente ans n'a pour la question de l'espèce aucune portée, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 619 du code civil par refus d'application ;

3°/ que, pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, l'article 669-II du code général des impôts prévoit que l'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier ; qu'en application de l'article 619 du code civil, l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans ; qu'un tel usufruit qui concerne donc les personnes morales et qui a une durée maximum fixée à trente ans, ne peut être un usufruit viager et est donc un usufruit à durée fixe ; que le fait d'établir un tel usufruit sur la survie d'un tiers, personne physique ne peut avoir pour conséquence de prolonger le délai de trente ans prévu par l'article 619 du code civil, ni de transformer l'usufruit à durée fixe en usufruit viager ; que pour calculer l'assiette des droits de mutation dus sur la vente d'un tel usufruit, il convient de faire application des dispositions de l'article 669, II précité ; qu'en jugeant néanmoins que la liquidation des droits d'enregistrement entre la société Placimmo et la société Les Lys relève de l'article 669, I et non du II de ce texte, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 669, II par refus d'application ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'article 669 du code général des impôts, que ce soit en son premier ou son second paragraphe, ne distingue pas entre personnes physiques et morales pour l'évaluation de l'usufruit, l'arrêt retient que l'application du paragraphe I n'est pas réservée aux cessions

de droits démembres entre personnes physiques ; qu'il en déduit exactement que la liquidation des droits d'enregistrement afférents à la cession intervenue entre les sociétés Placimmo et Les Lys est soumise aux dispositions de l'article 669, I du code général des impôts, dès lors que l'usufruit, qui n'est cédé que pour la durée de la survie de M. ou de Mme Z..., est de nature viagère, peu important que cet usufruit entre personnes morales ne puisse excéder trente ans aux termes de l'article 619 du code civil ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le directeur général des finances publiques aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, le condamne à payer à la société civile immobilière Placimmo la somme de 3 000 euros et rejette sa demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six septembre deux mille dix-huit.

MOYEN ANNEXÉ au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour le directeur général des finances publiques.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement du tribunal de grande instance de Paris en déclarant infondé le rejet par lettre du 31 janvier 2012 de la réclamation de la société Placimmo et condamné la Direction générale des finances publiques à restituer à la société Placimmo la somme de 88 057 euros versée le 2 février 2011, au titre des droits d'enregistrement relatifs à la cession du 10 décembre 2010 ;

AUX MOTIFS QUE,

Sur le texte applicable au calcul des droits de mutation en application de l'article 669-I du code général des impôts « Pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème [prévu par ce texte] » ; qu'en vertu du II de ce texte « L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier » ; qu'en l'espèce, la société Les Lys a cédé à la société Placimmo l'usufruit d'un ensemble immobilier et il est prévu par l'acte de cession que le droit d'usufruit s'éteindra au décès du survivant de M. ou Mme Z..., le premier étant gérant de la société Placimmo et la seconde gérante de la

société Les Lys ; qu'il est exact que la cession s'est opérée entre personnes morales et que l'usufruit cédé ne l'étant que pour une durée de la survivance de M. ou Mme Z..., est de nature viagère, sans qu'importe que ce viager ne soit pas lié aux personnes morales, mais aux personnes physiques qui en sont associées ; que contrairement à ce que soutient l'Administration et ont retenu les premiers juges, l'article 669 du code général des impôts, que ce soit dans son premier ou son second terme, ne distingue nullement entre personnes physiques ou morales ; qu'il ne ressort d'ailleurs pas des travaux parlementaires ayant conduit à la réforme de ce texte et produits aux débats qu'il aurait été dans l'intention du législateur de réserver l'application du I aux cessions de droits démembrés entre personnes physiques ; que par ailleurs, il ne saurait être déduit de l'article 619 du code civil qui prévoit que l'usufruit entre personnes morales ne dure que trente ans, que l'usufruit cédé en l'espèce doive être considéré comme d'une durée de trente ans ; que le fait que cet usufruit doive s'éteindre au-delà de cette durée n'a pour la question de l'espèce aucune portée ; qu'en conséquence, c'est à juste titre que la société Placimmo soutient que la liquidation des droits d'enregistrement de la cession intervenue entre elle et la société Les Lys relève de l'article 669, I et non du II de ce texte ;

Sur le montant des droits de mutation

que l'administration ne conteste pas que l'article 669 du code général des impôts qui constitue un texte spécial prime sur l'article 683 du même code qui a une portée générale, ce qui ressort d'ailleurs de la doctrine administrative ; que, compte tenu de ce qui a été retenu précédemment sur l'assiette du calcul des droits, elle n'est pas fondée à soutenir que celle-ci doive être déterminée par application du II de l'article 669 du code général des impôts, que c'est en conséquence à juste titre que la société Placimmo a calculé les droits dus par elle au titre de la mutation de l'usufruit par application du barème figurant à l'article 669 du code général des impôts comme s'élevant à la somme de 122 160 euros et qu'elle réclame la restitution de la différence entre cette somme et celle qu'elle a payée soit 88 057 euros (210 217 – 122 160) ;

ALORS QUE, D'UNE PART, pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, l'article 669, I du code général des impôts prévoit que la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème ci-après ; que ledit barème énumère les quotités à retenir pour la valeur de l'usufruit et la valeur de la nue-propriété en fonction de l'âge de l'usufruitier ; que cette règle issue de la loi du 25 février 1901 et initialement destinée aux taxations des seules mutations à titre gratuit avait pour but de prendre en compte l'âge de l'usufruitier pour apprécier la valeur du démembrement de propriété dont allait bénéficier celui-ci ; que la notion d'âge de l'usufruitier ne peut concerner à l'évidence qu'une personne physique ; que la loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003, bien qu'élargissant ce principe d'évaluation légale à toutes les mutations, et modifiant les pourcentages à appliquer, a conservé le principe

d'une évaluation en fonction de l'âge de l'usufruitier ; qu'ainsi le I de l'article 669 du code général des impôts est destiné exclusivement aux mutations d'usufruit dont les détenteurs sont des personnes physiques ; qu'en jugeant néanmoins que l'article 669 du code général des impôts, que ce soit dans son premier ou son second terme, ne distingue nullement entre personnes physiques et morales, la cour d'appel de Paris a fait une interprétation erronée de ce texte violant ainsi ses dispositions ;

ET ALORS QUE, D'AUTRE PART, aux termes des dispositions impératives de l'article 619 du code civil, l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans ; que, compte tenu du caractère d'ordre public de ce texte, il n'est pas possible d'y déroger par des dispositions conventionnelles ; que, par voie de conséquence l'usufruit cédé à une personne morale pour la durée de la survivance d'une personne physique ne peut être plus long que trente ans ; qu'un tel usufruit n'est donc pas un usufruit viager, mais un usufruit à durée fixe dont le terme est incertain ; en jugeant cependant que le fait que cet usufruit doive s'éteindre au-delà de trente ans n'a pour la question de l'espèce aucune portée, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 619 du code civil par refus d'application ;

ET ALORS ENFIN QUE, pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, l'article 669-II du code général des impôts prévoit que l'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier ; qu'en application de l'article 619 du code civil, l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans ; qu'un tel usufruit qui concerne donc les personnes morales et qui a une durée maximum fixée à trente ans, ne peut être un usufruit viager et est donc un usufruit à durée fixe ; que le fait d'établir un tel usufruit sur la survivance d'un tiers, personne physique ne peut avoir pour conséquence de prolonger le délai de trente ans prévu par l'article 619 du code civil, ni de transformer l'usufruit à durée fixe en usufruit viager ; que pour calculer l'assiette des droits de mutation dus sur la vente d'un tel usufruit, il convient de faire application des dispositions de l'article 669, II précité ; qu'en jugeant néanmoins que la liquidation des droits d'enregistrement entre la société Placimmo et la société Les Lys relève de l'article 669, I et non du II de ce texte, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 669, II par refus d'application ;

Commentaire



Alexandre OLIVIER,
Ingénieur patrimonial, Pictet

1. Le contentieux soumis à la Cour de cassation était relatif à l'assiette des droits de mutation à titre onéreux dans le cadre de la vente de l'usufruit d'un immeuble dont la durée était toute particulière. En 2010, une société civile vendit au prix de 4,13 M€ à une autre société civile, l'usufruit d'un ensemble immobilier dont la valeur en pleine propriété était estimée à 6 M€. Ce droit réel se vit affecté d'un terme particulier qu'est le décès du dernier des deux gérants, personnes physiques, des sociétés cédante et cessionnaire. Considérant qu'il pouvait être fait application de l'article 669, I du CGI pour l'évaluation de l'assiette des droits de vente, la société cessionnaire appliqua le barème légal lié à l'âge de l'usufruitier, en fonction de celui des personnes physiques dont l'espérance de vie affectait la durée de l'usufruit. Celles-ci étant âgés de moins de 71 ans révolus, elle retint donc une évaluation à 40% correspondant à 2,4 M€ d'assiette.

Le bureau de la conservation des hypothèques refusa de procéder à la formalité si les droits n'étaient pas calculés sur le prix de vente de l'usufruit cédé. Le redevable de l'impôt fit donc un versement complémentaire de droits puis, après publication de l'acte, adressa une réclamation contentieuse à l'administration fiscale aux fins d'obtenir le remboursement de ce complément. Le refus qu'il essuya aboutit à un contentieux dans lequel deux thèses s'affrontèrent quant à l'assiette de droits à retenir.

2. Pour le contribuable, il y avait lieu d'évaluer l'usufruit en fonction du barème de l'article 669, I du CGI car cet article ne s'appliquerait pas exclusivement aux personnes physiques mais à tout usufruit dont la durée dépend de la vie humaine. Selon lui, le fait que l'usufruit cédé à une personne morale ne puisse dépasser une durée de 30 ans ne serait pas une circonstance dont il faudrait tenir compte pour le calcul des droits. Pour l'administration en revanche, il y aurait lieu d'évaluer l'usufruit sur la base du barème de l'article 669, II du CGI (23% par tranche de 10 ans) car l'article 669, I du CGI ne serait applicable qu'en présence d'un usufruitier personne physique. Selon elle, étant donné que l'usufruit ne peut, conformément à l'article 619 du Code civil, dépasser une durée de trente ans, il s'agirait d'un usufruit à durée déterminée entrant dans le champ de l'article 669, II du CGI.

3. Tant la Cour d'appel de Paris¹ que la Cour de cassation donnèrent raison au contribuable en retenant que l'article 669 du CGI ne distingue pas entre les personnes physiques et

morales pour l'évaluation de l'usufruit selon l'une ou l'autre de ses branches. Eu égard à la durée viagère de l'usufruit, celui-ci devrait être évalué suivant le barème de l'article 669, I du CGI, quand bien même la durée de celui-ci ne pourrait excéder trente ans. Bien qu'elle fût saluée par une partie des auteurs², il est permis de s'interroger sur le bien-fondé d'une telle décision.

La nature particulière de l'usufruit en cause

4. Comme il serait réducteur de ne voir qu'une articulation « personne physique / personne morale » dans les deux branches de l'article 669 du CGI, il serait vraisemblablement réducteur de ne voir qu'un usufruit temporaire ou un usufruit viager dans l'affaire jugée par la Cour de cassation. En effet, si la durée de l'usufruit qui était en jeu pouvait dépendre de la durée de la vie humaine, elle dépendait également du terme fixe de trente ans qu'impose l'article 619 du code civil de façon impérative depuis que la Cour de cassation a consacré son caractère d'ordre public³.

Contrairement à un usufruit classique à durée fixe, la durée de cet usufruit particulier dépendait d'un événement futur, certain dans son principe, mais incertain dans sa date. Et contrairement à un usufruit viager classique, sa durée maximale dépendait d'un événement certain dans son principe et dans sa date : l'écoulement des trente ans. La nature de cet usufruit semble donc mixte. Était-il dès lors opportun de ne régler l'évaluation de ce droit qu'en application de l'article 669, I du CGI ?

L'iniquité qu'amènerait le raisonnement de la Cour de cassation dans d'autres espèces voisines

5. Dans l'affaire soumise au juge, les deux personnes physiques dont l'espérance de vie dictait le caractère viager de l'usufruit, étaient âgées de 63 et 69 ans. L'évaluation de l'usufruit viager (40% de la valeur de la pleine propriété) était donc inférieure à celle d'un usufruit temporaire de 30 ans, ce qui a pu conduire le juge d'appel à considérer que « *le fait*

2 Cf. F. Le Mentec, Cession d'usufruit d'immeubles : une porte s'entrouvre : Dr. fisc. 2018, n°41, p. 23 et s. - G. Bonnet, Où la loi ne distingue pas... : Defrénois 2018, n°43, p. 1. - E. Simon-Michel, Cession d'un usufruit à une société pour la durée d'une personne physique, nature viagère et barème de l'article 669 I du CGI : JCPN 2018, n°41, act. 796. - O. Debat, L'application des maximes du droit et des mécanismes du droit substantiel aux sociétés : RDBF 2018, n° 6, alerte 109. - M. Leroy, L'usufruit constitué entre personnes morales peut être viager : RFN 2018, n° 11.

3 Cass. civ. 3e, 7 mars 2007, n° 06-12.568. - H. Hovasse, La durée de l'usufruit constitué au profit d'une personne morale : JCPN 2007, n° 29. - H. Périnet-Marquet, Chronique de droit des biens, n°11 - usufruit et ordre public : JCPN 2007, n° 49.

1 CA Paris, 13 sept. 2016, n° 2013/13840.

que cet usufruit doive s'éteindre au-delà de cette durée n'a pour la question de l'espèce aucune portée». Il est cependant des cas non théoriques où il n'en sera rien.

Imaginons tout d'abord une première situation voisine de celle de notre cas d'espèce : la cession, en 2019, à une personne morale, d'un usufruit viager dépendant de la longévité d'un jeune homme de 28 ans. Eu égard à la nature mixte de cet usufruit, nous pouvons considérer que ce droit : (1) pourra s'éteindre à n'importe quel moment dès lors que le jeune homme en question décéderait avant ses 58 ans et (2) qu'il s'éteindra au plus tard en 2049, le jour de son trentième anniversaire. En application du principe dégagé par la Cour de cassation, cet usufruit devrait être évalué selon le barème de l'article 669, I du CGI à 80% de la valeur de la pleine propriété.

Imaginons ensuite une seconde situation, comparable, mais dans laquelle il n'est pas fait référence à la durée de la vie du jeune homme dans l'acte de cession. Eu égard à la qualité de la personne de l'usufruitier, cet usufruit : (1) ne risque plus de s'éteindre à n'importe quel moment dès lors que le jeune homme en question décéderait avant ses 58 ans et (2) s'éteindra toujours au plus tard en 2049. Cet usufruit temporaire devrait être évalué selon le barème de l'article 669, II du CGI à 69% (23x3) de la valeur de la pleine propriété.

Or comment admettre que l'usufruit de la première situation ait une valeur fiscale supérieure à celui de la seconde et que cette opération conduise à une assiette d'imposition supérieure de 11% alors qu'il est certain que l'usufruit de la première situation ne durera pas plus longtemps que celui de la deuxième et qu'il est même possible qu'il dure moins longtemps !

L'incohérence à laquelle peut conduire cette méthode d'évaluation

6. L'arrêt de la Cour de cassation souligne solennellement l'absence de distinction de la loi entre les personnes physiques et morales, de sorte que la règle d'assiette des droits d'enregistrement doit être la même pour les deux. Au contraire, la solution retenue par le juge entraîne une dichotomie dans l'évaluation de droits démembrés qui disposent pourtant d'une durée strictement identique, eu égard à la nature de la personne de l'usufruitier.

Il s'agit pour s'en convaincre de comparer à nouveau deux situations voisines : l'hypothèse de la cession de l'usufruit d'un immeuble à une personne morale dont la durée dépendra de la longévité d'une personne physique âgée de 65 ans ; (2) avec celle de la cession de l'usufruit d'un immeuble à une personne physique âgée de 65 ans pour une période de 30 ans. La durée de l'usufruit sera identique dans les deux situations car elle dépend d'un évènement futur, certain dans son principe, mais incertain dans sa date qu'est le décès d'une personne âgée de 65 ans. De même, la durée maximale de l'usufruit, fixée à trente ans, sera identique dans les deux cas.

On pourrait donc s'attendre à ce que l'assiette des droits d'enregistrement soit déterminée de la même façon dans les deux hypothèses. L'application du principe dégagé par l'arrêt

de la Cour de cassation aboutit cependant à une solution incohérente. D'un côté, l'usufruit consenti à la personne morale serait un usufruit viager évalué en application de l'article 669, I du CGI à 40% de la valeur de la pleine propriété. De l'autre côté, l'usufruit consenti à la personne physique est un usufruit temporaire évalué en application de l'article 669, II du CGI à 69% de la valeur de la pleine propriété. Pour deux droits qui s'éteindront au même moment, l'application de la loi conduirait donc à un écart d'assiette d'imposition de 29% ! Face à une telle incohérence, le contribuable ne trouvera son salut que dans la doctrine administrative qui, par tolérance, prévoit que l'application des règles d'évaluation de l'usufruit temporaire ne peut « avoir pour effet de donner à l'usufruit une valeur supérieure à la valeur de l'usufruit viager⁴ ».

La vaine recherche d'un compromis

7. Plutôt que de considérer que l'une ou l'autre des branches de l'article 669 du CGI est applicable à l'évaluation de ces usufruits particuliers, on peut se demander s'il ne serait pas opportun de procéder à une articulation des deux textes. Plusieurs mécaniques pourraient être imaginées, mais la plus simple serait sûrement de considérer que l'évaluation retenue en application de l'article 669, II du CGI constitue un plafond à l'évaluation résultant de l'article 669, I du même code. Ce plafonnement permettrait, dans notre exemple faisant intervenir un jeune homme de 28 ans (V. § 5), d'arriver à une évaluation identique à 69% de la pleine propriété de l'immeuble pour les deux hypothèses envisagées.

8. Cette articulation constituerait déjà une amélioration, mais elle ne résoudrait pas pour autant toutes les incohérences liées à l'application de l'article 669 du CGI. Ainsi, le plafonnement imaginé ne permettrait pas de tendre vers l'équité dans notre exemple faisant intervenir une personne âgée de 65 ans (V. § 6). Cette situation particulière ne pourrait être corrigée que par une légalisation du principe posé par l'administration selon lequel la valeur de l'usufruit viager constitue un plafond d'évaluation... Ainsi, en fonction des situations, l'une des règles d'évaluation posées par l'article 669 du CGI pourrait constituer un plafond pour l'autre. Doit-on en conclure que l'idéal d'équité se trouverait dans une évaluation à la plus faible des deux méthodes prévues par l'article 669 du CGI ?

Non, à priori, car une telle méthode ouvrirait le champ à d'autres iniquités. Comparons donc à nouveau deux situations voisines : (1) l'hypothèse de la cession de l'usufruit d'un immeuble à une personne physique âgée de 41 ans ; (2) avec celle de la cession de l'usufruit d'un immeuble à cette même personne, pour une durée de 30 ans. Dans le second cas, retenir l'évaluation la plus faible permise par les deux branches de l'article 669 du CGI conduirait à un usufruit égal à 60% de la pleine propriété. Dans les deux hypothèses,

4 BOFIP BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50, 23 déc. 2013, § 70. - BOI-ENR-DG-30, 23 déc. 2013, § 80.

l'évaluation fiscale de l'usufruit serait donc identique, or il est manifeste que l'usufruit consenti dans la première hypothèse a toutes les chances d'avoir une durée supérieure à 30 ans et qu'il offre donc à l'usufruitier un droit plus pérenne que l'usufruit consenti dans la seconde ! La recherche d'une méthode équitable d'évaluation au sein de l'article 669 du CGI semble donc être vaine...

Des effets collatéraux à l'arrêt du 7 mars 2007

9. L'article 619 du code civil, qui exprime le souci du législateur d'assurer l'unité du droit de propriété, dispose que l'usufruit qui n'est pas accordé à un particulier ne dure que trente ans. Par un arrêt précité du 7 mars 2007, la Cour de cassation a consacré le caractère d'ordre public du principe posé par cet article. Certains auteurs⁵ ont pu regretter à l'époque une application littérale de ce texte par le juge au détriment de sa *ratio legis* (écarter tout risque de perpétuité d'un usufruit consenti à une personne morale), conduisant à interdire qu'un usufruit temporaire consenti à une personne morale puisse excéder trente ans.

10. L'usufruit dont il était question dans l'arrêt du 26 septembre 2018 était justement un droit réel qui, dépendant de la durée de la vie humaine, ne risquait aucunement d'être perpétuel sans qu'il soit nécessaire de recourir aux dispositions de l'article 619 du code civil pour s'en assurer. En dérogeant au principe posé par cet article, la durée maximale de l'usufruit ne dépendant plus d'un événement certain à la fois dans son principe et dans sa date, l'ensemble des situations incohérentes évoqué précédemment ne risquerait plus de se produire ; l'évaluation de l'usufruit en référence au seul article 669, I du CGI s'avérant dans ce cas, en pratique, parfaitement opportune. Il est donc à regretter, pour l'équité et la sécurité juridique, que la chambre commerciale de la Cour de cassation n'ait pas profité de ce contentieux pour revenir sur le principe consacré par la 3^e chambre civile il y a douze ans⁶.

Pour autant, d'un point de vue purement juridique, la position adoptée par la Cour de cassation était-elle parfaitement justifiable ?

Une mise à l'écart tant de la lettre que de l'esprit de la loi ?

11. La lettre de la loi est claire. L'article 669, I du CGI prévoit l'évaluation de l'usufruit suivant un barème dont les paliers dépendent d'un critère précis, « l'âge de l'usufruitier », et non pas d'un critère plus général que serait « l'âge

des personnes physiques dont la longévité dicte la durée de l'usufruit ». Sauf à ce qu'on remette complètement en cause la notion même d'usufruitier, il semble donc qu'en appliquant le barème de l'article 669, I du CGI à la situation d'espèce, le juge ait procédé à une application contraire à la lettre de la loi. Précisons en outre que l'existence d'un renvoi par décret⁷ au barème de l'article 669, I du CGI pour l'évaluation du prix d'acquisition de l'usufruit d'un immeuble cédé par une personne morale ne devrait pas affecter la clarté la lettre même de la loi, celle-ci n'ayant pas à être lue au regard des termes d'une norme inférieure. Par ailleurs, la lettre de l'article 620 du code civil qui admet une hypothèse particulière d'usufruit à durée fixe en fonction de l'âge (et non pas de la longévité) d'un tiers ne saurait être invoqué à l'appui d'une interprétation de l'article 669, I du CGI, dès lors que cette hypothèse spécifique dépend, eu égard à sa nature, du II de cet article⁸.

12. Au contraire, la question de la conformité à l'esprit de la loi de l'application du barème de l'article 669, I du CGI à la situation d'espèce s'avère beaucoup plus délicate.

Le législateur de 2003, auquel nous devons la rédaction actuelle de l'article 669 du CGI, avait réactualisé les tranches du barème d'évaluation de l'usufruit et étendu son application aux mutations à titre onéreux. Il n'a pas, en revanche, véritablement légiféré sur le champ d'application du barème en termes de prise en compte des modalités concrètes de fonctionnement des usufruits. Il s'agissait, de ce point de vue, d'une stricte reprise de l'ancien article 762 du CGI. Il ne semble donc pas que l'intention du législateur sur le point particulier qui nous intéresse puisse, en tant que tel, être valablement exhumée du processus législatif de 2003. De surcroît, l'intention plus générale qui transparait de cette réforme est le souci d'augmenter la neutralité du barème en rapprochant autant que possible, via la réactualisation, la valeur légale de l'usufruit de sa valeur économique⁹. Or, comme nous l'avons démontré plus haut par quelques exemples, l'application de l'article 669, I du CGI aux situations qui correspondent à celle jugée par la Cour de cassation renforce au contraire la dichotomie qui peut exister entre l'évaluation économique et l'évaluation fiscale de l'usufruit. En appliquant le barème de l'article 669, I du CGI à la situation d'espèce, le juge pourrait donc avoir procédé à une application contraire à l'esprit de la loi.

Un éclairage plus précis pourrait être tiré des débats qui ont présidé à l'adoption de la loi de 1901¹⁰ qui a instauré la dualité de règles d'évaluation fiscale de l'usufruit selon leur nature (durée fixe ou viagère) en matière de transmissions à titre gratuit. Il est cependant difficile d'appréhender l'intention du législateur de l'époque en raison de difficultés

5 J.-J. Caussain, F. Deboissy et G. Wicker, Droit des sociétés, chronique : JCPG 2007, n° 31-35.

6 Certains auteurs sont plus mesurés sur la portée à donner à l'arrêt. Se reporter à C. Farges, R. Mortier et E. Jollain, L'usufruit viager en question : L'AGEFI Actifs n° 739, p. 18.

7 CGI, ann. II, art. 74 SE issu D. n° 2003-1384, 31 déc. 2003.

8 Pour un avis contraire sur ce point, lire H. Hovasse, *La cession d'un usufruit à une société pour la durée de vie d'une personne physique* : JCPE 2018, n° 42.

9 Sénat, Comm. fin., rapport sur L. fin. 2004, art. 8, II, A, 1.

10 L. 25 février 1901, art. 13, 2°, modifiant l'art. 15-7° de la loi du 22 frimaire an VII

d'accès aux sources (seuls les comptes rendus des débats au Sénat et à la Chambre des députés bénéficient d'un accès numérique en ligne et non les rapports en commission ni les motifs du projet de loi initial) et à leur éparpillement du fait de l'étalement du processus d'adoption du projet de loi sur le régime fiscal des successions sur plusieurs années (au moins de 1895 à 1901). Pour autant, on comprend des discussions du projet de loi que l'intention principale du législateur était de mettre fin à une situation de double imposition partielle aux droits d'enregistrement qui existait sous l'empire de la loi du 22 frimaire an VII¹¹ (la valeur fiscale de la nue-propriété correspondait alors généralement à celle de la pleine propriété et celle de l'usufruit à la moitié de la pleine propriété) en adoptant un principe de répartition de la valeur de la pleine propriété entre l'usufruit et le nu-propriétaire. Les débats se concentraient donc sur le principe même de la répartition, justifié par le recours à une vision civiliste du démembrement de propriété, plutôt que sur la pertinence, l'articulation, ou le champ d'application des clés de répartition prévues par la réforme.

En veillant à ne pas tomber dans la divination, notons tout de même que, lorsqu'il eut à expliquer la logique de répartition de la valeur de la propriété entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, le ministre des finances de l'époque, Paul Doumer, retint la seule logique de l'évaluation de l'usufruit en fonction de l'espérance de vie de l'usufruitier, et non d'une manière plus générale susceptible d'inclure des tierces personnes dont dépendrait, en partie, la durée de ce droit. Il déclare ainsi : « *Que vaut l'usufruit pour l'usufruitier ? L'espérance qu'il a d'en jouir pendant la durée de l'existence dont, suivant les tables de mortalité, il peut bénéficier encore*¹² ». La durée de l'existence dont « il » peut bénéficier encore désigne donc précisément l'usufruitier, conformément à la lettre du barème légal, non un tiers. En appliquant le barème de l'article 669, I du CGI à la situation d'espèce, il apparaît donc difficile de considérer qu'il s'agissait pour le juge de se rapprocher de l'esprit de la loi contrairement à sa lettre.

Et si finalement les agents du bureau de la conservation des hypothèques avaient raison en droit ?

13. L'application par la Cour de cassation de l'article 669 du CGI semble donc correspondre à une interprétation créatrice de la loi à laquelle un juge doit se résoudre lorsqu'il est confronté à un texte dont la lettre est obscure¹³. Or il nous semble que la rédaction de l'article 669 du CGI est claire quant aux champs d'application respectifs des deux règles qu'il pose.

En ce qui concerne le champ d'application du II de l'article 669 du CGI, la référence expresse à « *l'usufruit constitué pour*

une durée fixe », ferme à notre sens la porte à l'interprétation. Soit la durée de l'usufruit est fixe, soit elle ne l'est pas. Le champ d'application du I quant à lui est certes plus délicat à appréhender, mais il n'induit pas de contradiction et donc d'ambiguïté qui pourrait justifier une interprétation créatrice. Le premier alinéa du I n'indique nullement que la règle posée s'appliquerait à tout usufruit dont la durée dépendrait d'une espérance de vie humaine ni même à tout usufruit qui ne serait pas constitué pour une durée fixe. Ainsi, lorsque le barème d'évaluation de l'article fait ensuite référence au seul « *âge de l'usufruitier* », nous découvrons enfin un élément propre à circonscrire le champ d'application de la règle et qui n'entre en contradiction avec aucun autre sur ce point.

On pourrait croire que, par le caractère extrêmement général de son alinéa 1^{er} qui vise, sans distinguer, « *la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit* », le I aurait vocation à s'appliquer à l'évaluation de tout démembrement et qu'en conséquence, la limitation induite par la référence à l'âge de l'usufruitier dans le barème induirait une ambiguïté. Nous objecterons cependant que, dans ce cas, l'article 669 du CGI aurait été structuré sous une forme « *principe/exception* » dans laquelle le cas de l'usufruit constitué pour une durée fixe, inclus dans le champ d'application de la règle de principe, aurait fait ensuite l'objet d'une règle d'évaluation d'exception. Au contraire, l'article 669 n'a jamais été envisagé sous cette articulation et les deux méthodes d'évaluation, envisagées dans les deux branches de l'article, s'appliquent de manières indépendantes. Dès lors, à l'égard du I de l'article 669 du CGI, l'usufruit constitué par une personne morale pour une durée fixe est une hypothèse « hors champ ». Donc la formulation générale de l'alinéa 1 du I ne délimite pas le champ d'application de cet article qui peut dès lors, eu égard à la référence à « *l'âge de l'usufruitier* », ne s'appliquer qu'à l'évaluation de certains usufruits. En résumé, l'exclusion de certains usufruits dépendant de la longévité humaine du champ de l'article 669 du CGI n'aurait affecté la lisibilité de l'article que si elle avait contrevenu à une promesse de ce texte d'embrasser dans son champ toutes les situations possibles.

La Cour d'appel de Paris rappelait très justement dans cette affaire que l'article 669 du CGI « *qui constitue un texte spécial prime sur l'article 683 du même code qui a une portée générale* ». Or, dans le cas où une opération se trouve finalement, comme nous croyons l'avoir démontré, hors du champ du texte spécial, il y a donc lieu de revenir à l'application du texte général. Ainsi, pour l'usufruit particulier dont il était question, l'assiette des droits d'enregistrement aurait dû être liquidée sur le prix stipulé par les parties¹⁴ comme l'avait initialement exigé le bureau de la Conservation des hypothèques de Paris¹⁵.

11 Loi de l'enregistrement du 22 frimaire An VII (12 déc. 1798) : Bulletin des lois, 2e série, 248, n° 2224.

12 Chambre des députés, séance 16 nov. 1895 : JO, p. 2379.

13 Ce n'est qu'en présence d'une loi obscure et pour éviter tout risque de déni de justice que le juge est tenu d'interpréter la loi (C. civ., art. 4).

14 CGI, art. 683, al. 2.

15 Dans l'hypothèse d'une transmission de l'usufruit à titre gratuit, le texte général qui aurait pu s'appliquer dans ce cadre est l'article 666 du CGI qui pose le principe de l'assise des droits d'enregistrement sur les valeurs, entendues au sens de valeurs vénales.

Conclusion

14. Après toutes ces circonvolutions, il peut être éclairant de revenir aux circonstances de l'espèce pour procéder à un **comparatif des différents résultats concrets induits par les trois modes d'évaluation possibles de l'usufruit**. Selon la méthode employée, la valeur de l'usufruit de l'immeuble était la suivante : (1) soit 2,4 M€ (solution retenue par la Cour de cassation en application de l'article 669, I du CGI) ; (2) soit 4,14 M€ (solution retenue par l'administration fiscale en application de l'article 669, II du CGI) ; (3) soit 4,13 M€ (solution retenue par la conservation des hypothèques en application de l'article 683 du CGI). Au contraire de celle défendue par l'administration fiscale, la règle retenue par la Cour de cassation aboutit donc à une évaluation très

éloignée du prix de 4,13M €, retenu par les parties dans le cadre de la vente... Certes, les deux positions semblent juridiquement erronées, mais ne peut-on pas une nouvelle fois regretter que le juge ait opté pour la solution la moins conforme à l'esprit de l'article 669 du CGI qui, rappelons-le, a été réformé en 2003 « *dans le sens d'une plus grande neutralité fiscale en matière de donations et de successions en rapprochant la valeur légale de l'usufruit de sa valeur économique* »¹⁶.

A. OLIVIER ■

¹⁶ Cf. note n° 9.