

L'attitude du Commissaire aux Comptes dans les opérations de démembrement temporaire d'usufruit

Les schémas avec démembrement temporaire d'usufruit sont très à la mode depuis quelques années. Le Commissaire aux Comptes est amené à se prononcer sur ces opérations qui concernent les sociétés dans lesquelles il exerce un mandat.

Un des cas les plus classiques que l'on rencontre est celui où une SCI qui louait jusqu'à présent un immeuble à une société d'exploitation, lui cède l'usufruit temporaire de cet immeuble. On se trouve dans l'hypothèse où la SCI semi transparente (art 8 du CGI) détient l'immeuble depuis plus de 15 ans et cède en conséquence en exonération d'impôt sur la plus value (art 150 U du CGI).

Il est utile de préciser, bien entendu, que les associés de la société d'exploitation sont également associés de la SCI.

Ce type de montage peut permettre au chef d'entreprise de se constituer une retraite par capitalisation en récupérant du cash dans la SCI, en franchise d'impôt, pour réinvestir éventuellement dans d'autres immeubles.

L'usufruit temporaire est généralement donné pour une durée de 10 à 15 ans. L'acquisition de ce droit est financée par la société d'exploitation avec recours à l'emprunt.

S'agissant d'un droit ayant une durée de vie définie, l'usufruit temporaire est inscrit à l'actif de la société en immobilisations incorporelles, et amorti sur la durée de l'usufruit. La société dégage donc une capacité d'autofinancement plus importante que lorsqu'elle était locataire.

En remplacement d'un loyer, elle comptabilise des intérêts d'emprunt et des amortissements. On peut donc considérer que l'impôt société n'est pas forcément éludé, ce qui limite le risque d'abus de droit.

On remarque néanmoins que si l'immeuble était inscrit à l'actif de la société d'exploitation, il serait décomposé et amorti sur

des durées assez longues (40 à 50 ans pour la structure).

Par le biais de l'usufruit temporaire, le montage permet d'amortir fiscalement une partie importante de la valeur de l'immeuble sur une durée beaucoup plus courte (durée de l'usufruit).

L'intérêt de cette opération est qu'au terme de l'usufruit (15 ans par exemple), celui-ci s'éteint. Sa valeur nette comptable est nulle car il est totalement amorti. Dans la SCI, il y a reconstitution de la pleine propriété du bien, en franchise d'impôt.

La société qui était auparavant bénéficiaire d'un bail commercial, achète un droit temporaire à une SCI dans laquelle ses actionnaires dirigeants sont intéressés. Le Commissaire aux Comptes doit donc s'assurer que cette opération est réalisée dans l'intérêt de la société et qu'elle ne constitue pas un abus de bien social.

Il devra donc pour ce type de montage vérifier :

- que la valeur de l'usufruit n'est pas surévaluée,
- que la durée de l'usufruit n'est ni trop longue ni trop courte,
- que la durée de l'emprunt ayant permis de financer l'acquisition de l'usufruit est inférieure à la durée de l'usufruit temporaire,
- que l'entreprise pourra « relouer » le bien au terme de l'usufruit.

Juridiquement, un usufruit de 15 ans est « plus » sécurisant pour la société d'exploitation qu'un bail de 9 ans, surtout s'il est assorti d'une promesse de bail commercial prenant effet à l'issue de l'usufruit temporaire. C'est un des points qui devra être vérifié par le Commissaire aux Comptes.

Dans ce type de montage, la valeur de l'usufruit temporaire doit être calculée économiquement. Cela implique de connaître :

- La valeur actuelle de la pleine propriété,
- La valeur locative de marché du bien,

- La valeur économique de l'usufruit grâce à un Discounted Cash Flow.

De nombreux autres cas de figure peuvent se rencontrer comme par exemple le cas où la société d'exploitation est propriétaire de l'immeuble et cède la nue propriété de ce bien à une SCI pour ne conserver que l'usufruit temporaire, ou encore le cas de la cession de l'usufruit temporaire des parts de la SCI.

Dans chacune de ces situations, le Commissaire aux Comptes devra être particulièrement vigilant sur la détermination de la valeur économique de l'usufruit, sa durée, la durée de l'emprunt... Il devra nécessairement obtenir :

- un rapport d'évaluation du bien en pleine propriété (évaluation réalisée par un Expert immobilier),
- un rapport d'évaluation de la valeur locative de ce bien (évaluation réalisée par un Expert immobilier),
- le détail du calcul de la valeur de l'usufruit temporaire (Discounted Cash Flow, taux d'actualisation...)

C'est uniquement sur la base de l'analyse de ces éléments qu'il pourra se prononcer sur l'intérêt qu'a la société dont il est Commissaire aux comptes à réaliser l'opération.

Il faut par ailleurs préciser qu'une cession d'usufruit temporaire est constitutive d'une convention réglementée art. L. 225-38 du Code de commerce et devra donc être indiquée dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

En synthèse, ces opérations qui sont souvent réalisées dans un but d'optimisation fiscale et patrimoniale ne doivent pas faire oublier que l'intérêt de la société d'exploitation doit être préservé. Le Commissaire aux comptes sera là pour s'en assurer.

Olivier Arthaud, membre du Conseil Régional de la Compagnie des Commissaires aux Comptes de Lyon