

# La Newsletter



**LOCATION EN MEUBLE**

**AMORTISSEMENT DE L'USUFRUIT VIAGER**

**JACQUES DUHEM**



**Newsletter n°19 577 du 7 MAI 2019**

**EURL FAC JD - FORMATION AUDIT CONSEIL JACQUES DUHEM**

**38, rue du Maréchal Fayolle - 63500 Issoire**

**jacques@fac-jacques-duhem.fr - Site internet : [www.jacquesduhem.com](http://www.jacquesduhem.com)**

**Formation professionnelle n°83630413763 Préfet Région Auvergne**

# LOCATION EN MEUBLE

## AMORTISSEMENT DE L'USUFRUIT VIAGER



### Un loueur en meublé peut-il amortir l'usufruit de l'immeuble utilisé pour son activité ?

Pour les praticiens, comptables et juristes la réponse à cette question est bien évidemment positive.

Les droits civil et comptable fournissent de solides arguments an faveur de cette réponse.

De brillants commentaires ont été publiés au cours de deux dernières décennies sur ce sujet.

En s'appuyant sur des jurisprudences anciennes du Conseil d'Etat (datant de 1936 et 1965) la doctrine administrative toujours en vigueur à ce jour (BOI-BIC-AMT-10-20-20170301, §260) précise que :

*Les éléments mobiliers ou immobiliers dont une entreprise industrielle ou commerciale a la jouissance en qualité d'usufruitier ne font pas partie de son actif. **Cette entreprise, dès lors, ne peut pratiquer aucun amortissement à raison de ces éléments.** Elle est seulement admise à déduire de ses bénéfices les charges supportées par elle, au cours de l'exercice pour satisfaire à ses obligations d'usufruitier (CE, 16 novembre 1936 n° 48224, RO, 6587 et CE, 8 novembre 1965 n° 63472, RO, p. 426). À l'inverse, un bien possédé en nue-propiété peut figurer dans un actif commercial et donner lieu en conséquence à amortissement (CE, 5 octobre 1977 n° 04718).*

Cette doctrine a d'ailleurs été confirmée par une réponse ministérielle au sénateur Frassa en date du 28 septembre 2017 (JO Sénat du 14/12/2017 - page 4494).

La question visait les conséquences d'un démembrement successoral.

*Lorsque, à la suite d'une succession, la propriété d'un logement loué meublé est partagée entre un nu-propiétaire et un usufruitier relevant d'un régime réel d'imposition, les*



*loyers sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux entre les mains de l'usufruitier **qui ne peut pratiquer aucun amortissement** à raison de ce logement dès lors que celui-ci ne fait pas partie de son actif immobilisé. Tels sont les éléments de réponse qui peuvent être apportés faute d'informations plus précises sur la situation visée par l'auteur de la question.*

Depuis plus de 20 ans cette doctrine administrative absurde est combattue devant les tribunaux.

Un premier jugement du tribunal administratif de Poitiers en date du 21 novembre 1996 (n° 95-1701) avait déjà censuré l'analyse du fisc.

De nombreuses décisions allant dans le même sens ont été depuis régulièrement publiées.

Il y a quelques jours, le Conseil d'Etat est intervenu et apporte une vision claire de la problématique.

Selon lui la déduction d'un amortissement est parfaitement justifiée.

En 1996, le Conseil d'Etat avait eu à statuer sur les conditions d'amortissement d'un actif incorporel. (n°154488 du 21/08/1996). Pour la haute juridiction, l'amortissement devait être pratiqué en présence des critères suivants : une source régulière de profits, dotés d'une pérennité suffisante et susceptibles de faire l'objet d'une cession.



CONSEIL D'ÉTAT

9EME ET 10EME CH, 24 AVRIL 2019, n° 419912

#### Les faits :

Le contribuable détient le droit d'usufruit viager d'un bien immobilier loué de manière habituelle en meublé. La nue-propriété de ce bien étant détenue par une société civile immobilière. Il a déduit de son résultat imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. L'administration a remis en cause l'amortissement du droit d'usufruit viager.

#### Les textes

L'article 39 du code général des impôts dispose : " Le bénéfice net est établi sous déduction de toutes charges, celles-ci comprenant, (...), notamment : (...) / 2° (...) les amortissements réellement effectués par l'entreprise.

Aux termes de l'article 322-1 du plan comptable général dans sa rédaction applicable au litige : " 1. Un actif amortissable est un actif dont l'utilisation par l'entité est déterminable. / 2. (...) / L'utilisation d'un actif est déterminable lorsque l'usage attendu de l'actif par l'entité est limité dans le temps. Cet usage est limité dès lors que l'un des critères suivants, soit à l'origine, soit en cours d'utilisation, est applicable : physique, technique juridique. (...) "

Il résulte de ces dispositions qu'un élément d'actif incorporel ne peut donner lieu à une dotation annuelle à un compte d'amortissement que s'il est normalement prévisible, lors de sa création ou de son acquisition par l'entreprise, que ses effets bénéfiques prendront fin à une date déterminée.



La Cour rappelle qu'il résulte des dispositions du Code civil (Art. 595) que l'usufruit viager est limité dans le temps et qu'il est, en tant que droit réel, cessible. Ses effets bénéfiques diminuent chaque année.

### La décision

**Dès lors, c'est sans erreur de droit que la cour a jugé que la valeur de l'usufruit viager est dégressive avec le temps et que cette dépréciation peut justifier un amortissement.**

### Comment calculer l'amortissement ?

En vertu des dispositions de l'article 669 du code général des impôts, relatif à la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe sur la publicité foncière en cas de démembrement de propriété, la valeur de l'usufruit est déterminée, sur le plan fiscal, en fonction de l'âge de l'usufruitier et de son espérance de vie telle qu'elle ressort des tables de mortalité établies par l'institut national de la statistique et des études économiques. ***Il est dès lors possible de déterminer la durée prévisible des effets bénéfiques d'un usufruit viager en tenant compte de l'espérance de vie de son titulaire, estimée à partir de ces tables de mortalité.*** (Formulation du Conseil d'Etat)

Il s'ensuit qu'en jugeant que, compte tenu de l'âge de l'usufruitier et de son espérance de vie déterminée à partir de ces données, une période de vingt ans correspondait à la durée prévisible durant laquelle l'usufruit viager produirait des effets bénéfiques sur l'activité de loueur en meublé de l'intéressée, la cour d'appel dont la décision était attaquée, qui n'a pas dénaturé les pièces du dossier, n'a entaché ses arrêts ni d'erreur de droit, ni d'inexacte qualification juridique des faits.

### L'analyse comptable



Quelles sont les normes comptables en la matière ?

Le Conseil National de la Comptabilité préconise l'inscription à un compte d'actif le prix d'acquisition d'un usufruit portant sur des biens sociaux (Bulletin CNC n°51, sept. 1983). Nous devrions faire de même s'il s'agit d'un usufruit portant sur un droit réel immobilier.

Les normes internationales (Norme I ASC 238) vont également dans ce sens puisqu'elles préconisent d'inscrire à un compte d'immobilisation les éléments incorporels dont la valorisation est fiable et procurant des avantages bénéfiques pour l'entreprise. Les normes IFRS précisent que le droit devra suivre l'inscription du bien sur lequel il repose.

L'article 322-1 du PCGP précise : Un actif amortissable est un actif dont l'utilisation par l'entité est déterminable.



*L'utilisation pour une entité se mesure par la consommation des avantages économiques attendus de l'actif. Elle peut être déterminable en termes d'unités de temps ou d'autres unités d'œuvre lorsque ces dernières reflètent plus correctement le rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif.*

*L'utilisation d'un actif est déterminable lorsque l'usage attendu de l'actif par l'entité est limité dans le temps. Cet usage est limité dès lors que l'un des critères suivants, soit à l'origine, soit en cours d'utilisation, est applicable : physique, technique, juridique. Ces critères ne sont pas exhaustifs.*

On espère que Bercy pourra revoir son analyse et se rallier (enfin !) à la position unanime de la jurisprudence et à l'analyse comptable.

## LA LOCATION EN MEUBLE

Analyse pratique juridique comptable et fiscale

Une formation de 7 heures

**LILLE le 20 JUIN 2019** Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

**LYON le 21 JUIN 2019** Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

Animation **JACQUES DUHEM**

**Formation validante Carte T**

## RESERVEZ VOS PLACES POUR NOS PROCHAINS SEMINAIRES D'ACTUALISATION DES CONNAISSANCES

**A PARIS** LES 2 ET 3 JUILLET 2019

**GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL**

14 HEURES DE FORMATION

JACQUES DUHEM - PASCAL JULIEN ST AMAND - STEPHANE PILLEYRE –

FREDERIC AUMONT - PIERRE YVES LAGARDE

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

**A CLERMONT FERRAND** LES 29 ET 30 AOUT 2019

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

**A LA ROCHELLE** LES 5 ET 6 SEPTEMBRE 2019

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

**A COUDOUX** (Proximité d'Aix en Provence) LES 15 ET 16 OCTOBRE 2019

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

**PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE**

JACQUES DUHEM – JEAN PASCAL RICHAUD - STEPHANE PILLEYRE – CEDRIC NOSMAS  
– MARTHE FAYE PINEAU

**FORMATION VALIDANTE IMMOBILIER – DDA ET IOBSP 14 heures**



## NOS PROCHAINES FORMATIONS A LA CARTE



### **PRATIQUE DU PACTE DUTREIL**

Un outil patrimonial incontournable

Une formation de 7 heures

**BORDEAUX le 20 JUIN 2019** Détails et inscriptions [ICI](#)

**LYON le 27 JUIN 2019** Détails et inscriptions [ICI](#)

**PARIS le 9 JUILLET 2019** Détails et inscriptions [ICI](#)

**NANTES le 10 JUILLET** Détails et inscriptions [ICI](#)

**Animation YASEMIN BAILLY SELVI**

### **LA LOCATION EN MEUBLE**

Analyse pratique juridique comptable et fiscale

Une formation de 7 heures

**LILLE le 20 JUIN 2019** Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

**LYON le 21 JUIN 2019** Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

**Animation JACQUES DUHEM**

**Formation validante Carte T**

### **L'ASSURANCE VIE**

**DUREE 7 HEURES** **ELIGIBLE DDA**



**ANALYSE JURIDIQUE ET FISCALE**

**ANIMATION STEPHANE PILLEYRE**

**PARIS LE 26 JUIN 2019**

**DETAILS ET INSCRIPTIONS** [CLIQUEZ ICI](#)



**SOCIETES CIVILES**  
**DUREE 7 HEURES**

**FORMATION VALIDANTE CARTE T**

**ANALYSE JURIDIQUE FISCALE ET COMPTABLE**  
**ANIMATION STEPHANE PILLEYRE**

**PARIS LE 27 JUIN 2019**

**DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)**

**NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE AUX SOCIETES HOLDING**  
**DUREE 14 HEURES**

**ANALYSE JURIDIQUE FISCALE ET SOCIALE**  
**ANIMATION PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM**

**PARIS LES 10 ET 11 SEPTEMBRE 2019**

**DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)**

## **KIT FISCAL**

### **Panorama de l'actualité fiscale 2019**

Notre formation *Panorama de l'actualité fiscale* a été suivie par plus de 2 000 personnes.  
Vous n'avez pas pu y assister...

Nous vous proposons un *kit pédagogique* comprenant :

Un recueil de fiches techniques (275 pages – Document relié – broché) abordant les nouveautés fiscales de nature législatives, doctrinales et jurisprudentielles (plan détaillé en fin de document).

Et une série de 29 tableurs permettant de réaliser des simulations à des fins pédagogiques (liste en fin de document).

**Au tarif de 120 € HT (144 € TTC) – Frais d'envoi inclus**

**POUR COMMANDER [CLIQUEZ ICI](#)**



FAC Associés



## Panorama de l'actualité fiscale 2019



Jacques  
DUHEM



Stéphane  
PILLEYRE

FAC & ASSOCIÉS - FAC Jacques DUHEM - 38 rue du Maréchal Foch 63000 ESCOFFRE  
RCS Clermont Ferrand 529 807 968 - info@fac-associes.com  
Formalités professionnelles ET 63 040 1763 auprès de la Préfecture d'Auvergne

### MESURES TRANSITOIRES RELATIVES A L'ANNÉE BLANCHE

Forment les charges déductibles et déficits imputables s'ont pas eu pour effet ?

	Revenus ordinaires	Revenus exceptionnels	Revenus globaux
IR BRUT sur revenus 2018 (hors imputation des déficits déductibles)	0	10 000	10 000
Charges déductibles	20 000	-20 000	0
Revenu net imposable 2018	20 000	10 000	30 000
IR Brut	12 404	12 404	12 404
CPRS	12 404	11 164	16 564
Effet de levier	0%	35%	15%

Avant d'aborder les clauses abusives relatives aux cotisations PERP et aux travaux déductibles dans le cadre des revenus fonciers de revenir sur l'impact des charges déductibles (telles que les cotisations PERP, la CSG déductible, les pensions alimentaires) et imposables sur le revenu imposable (tel que le déficit foncier ou les charges non financières imputables dans la limite de 10 700 €).

La formule de calcul du CPRS :

- Tient compte des charges déductibles et déficits imputables pour calculer l'impôt brut
- N'a tenu pas compte des charges déductibles et déficits imputables pour calculer la quote-part d'impôt brut assise par ordinaire.

Pour appréhender les effets de cette mesure, prenons 3 exemples.

**Exemple 1 :**  
Le revenu imposable est exclusivement composé de revenus ordinaires, les charges déductibles ont permis de minorer l'impôt brut à 12 404 €. Mais si les charges déductibles ont eu un impact sur l'impôt brut, elle n'ont aucun impact sur le CPRS. L'IR net de CI s'élèverait donc sans charges déductibles.

En présence de revenus ordinaires usuellement, les charges déductibles n'ont aucun effet.

**Exemples 2 et 3 :**  
Le revenu imposable est constitué à 90% de revenus ordinaires et 10% de revenus exceptionnels. Les charges déductibles de 20 000 ont permis de minorer l'impôt brut de 20 000 €. Mais le CPRS vient annuler dans tous les cas 50% de l'impôt brut. L'impôt restant est de 12 404 €. Avec les charges déductibles au lieu de 18 404 € sans les charges déductibles. Avec 20 000 €, l'économie d'impôt est de (1 800 € - 1 240 €) 560 € de gain fiscal pour 20 000 € de cotisation, l'effet de levier fiscal est de 3%.

En présence de faibles revenus exceptionnels, l'effet des charges déductibles existe mais est quasi nul.

**Exemples 4 et 5 :**  
Le revenu imposable est constitué à 50% de revenus ordinaires et 50% de revenus exceptionnels. Les charges déductibles de 20 000 ont permis de minorer l'impôt brut de 20 000 €. Mais le CPRS vient annuler dans tous les cas 50% de l'impôt brut. L'impôt restant est de 12 404 €. Avec les charges déductibles au lieu de 18 404 € sans les charges déductibles. Avec 20 000 €, l'économie d'impôt est de (1 800 € - 1 240 €) 560 € de gain fiscal pour 20 000 € de cotisation, l'effet de levier fiscal est de 15%.

En présence de revenus exceptionnels importants, l'effet des charges déductibles existe mais est nettement inférieur marginal d'imposition.

Fort de ce constat, on peut considérer qu'il était inutile (ou quasi-inutile) de minorer son revenu imposable en 2018 via des déductibles ou des déficits imputables.

## Simulation simplifiée de l'IR 2019 (rev 2018)

Personne S

4	situation du contribuable	Personne S	
5	Nombre de foyer fiscal sans les 1/2 parts ou parts supplémentaires		
6	Nombre de parts supplémentaires		
7	Nombre total de parts		
8	Revenu net global imposable	100 0	
9	Plafond de la 1/2 parts	1 5	
10	Revenu fiscal de référence	124 3	
11			
12	IR dû (IR Brut - Décote = 27086,31 € - 0 €) Réfaction = 0%	27 0	
13	Plafonnement des effets du QF		
14	Seuil PEQF		
15	Taux marginal d'imposition	41	
16	Taux moyen d'imposition (IR/RNGI)	27	
17	Disponible avant Tmi supérieure	56 2	
18	Disponible avant Tmi inférieure	26 2	
19			
20			
21			
22			
23	<b>Détail des calculs</b>		
24	<b>Calcul de l'IR avec 1,0 part(s)</b>		
	Barème	Montant utilisée de la tranche	Taux
24	0	9 964 €	0%
25	9 964 €	27 519 €	14%
26	27 519 €	73 779 €	30%
27	73 779 €	156 244 €	41%
28	156 244 €	156 244 €	45%
29			
30	impôt issu du QF		27 0
31	x nombre de parts		
32	= impôt dû avant plafonnement		27 0