

# Démembrement de propriété

8 heures

Henry Royal

Henry Royal

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

Royal Formation

250, chemin Frédéric Mistral

30900 Nîmes

### [Formations](#)

[www.royalformation.com](http://www.royalformation.com)

### [Ingénierie du chef d'entreprise](#)

[www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com](http://www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com)

### [Partenariats](#)

[www.chef-entreprise-familiale.com](http://www.chef-entreprise-familiale.com)

## **Avertissement**

Ce document est régi par le Code de la propriété intellectuelle et les lois sur la propriété littéraire. Il est confidentiel et il est strictement réservé à l'usage du participant à la formation. Toute divulgation, reproduction même partielle, distribution ou autre diffusion constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L 122-4, L 122-5 et L 335-2 du Code de la propriété intellectuelle.

Tout le contenu de cette formation a été conçu, rédigé et mis en forme à des fins exclusivement et limitativement pédagogiques. En aucune manière la responsabilité de Royal Formation ou de l'animateur ne peut être invoquée ou engagée pour une activité de conseil ou de rédaction d'acte.

## Démembrement de propriété

### ► Objectifs de la formation

Maîtriser les applications du démembrement de la propriété.

Approfondir la fiscalité du démembrement de propriété pour en tirer parti ; connaître les schémas sécurisés et ceux à risques.

Choisir la stratégie la mieux appropriée à chaque situation.

Savoir mettre en place les schémas concrets d'optimisation patrimoniale et fiscale.

### ► Contenu de la formation

1. Droit de propriété et démembrement de propriété
2. Evaluation de l'usufruit et de la nue-propriété
3. Stratégies patrimoniales et fiscales. Exemples
4. Fiscalité

# Démembrement de propriété

## **PLAN**

### **I. ASPECTS JURIDIQUES**

1. Formes de démembrement
2. Origines et fin du démembrement
3. Avantages et inconvénients du démembrement
4. Droits et pouvoirs de l'usufruitier et du nu-propiétaire

### **II. ÉVALUATION DE L'USUFRUIT ET DE LA NUE-PROPRIÉTÉ**

1. Barème fiscal ou évaluation économique ?
2. Le barème fiscal des droits démembrés
3. Evaluation économique
4. Comparaison barème fiscal et évaluation économique

Démembrement de propriété

### **III. DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ ET STRATÉGIES PATRIMONIALES**

- 1.** Cession à titre gratuit nue-propriété
- 2.** Cession à titre gratuit usufruit
- 3.** Acquisition usufruit ou nue-propriété
- 4.** Cession à titre onéreux usufruit ou nue-propriété
- 5.** Echange usufruit ou nue-propriété

### **IV. FISCALITÉ DU DÉMEMBREMENT**

- 1.** Impôt sur le revenu
- 2.** IFI
- 3.** Plus-values
- 4.** Droits de mutation

## Démembrement de propriété

- 1.** Quels sont les droits et les devoirs de l'usufruitier ?
- 2.** Quels sont les droits et obligations du nu-propiétaire ?
- 3.** Quels problèmes pose le démembrement ?
- 4.** Dans quelles conditions le nu-propiétaire d'un bien peut-il contraindre l'usufruitier à vendre ce bien ?
- 5.** Usufruitier et nu-propiétaire d'un bien conviennent de le vendre. Quels sont les droits de l'usufruitier et du nu-propiétaire ?
- 6.** En cas de partage entre usufruitier et nu-propiétaire, comment ce partage est-il réalisé ?
- 7.** Qu'est-ce qu'un usufruit « successif » ou « réversible » ? Quelles applications ?
- 8.** La clause de réversion d'usufruit : quelle fiscalité ?
- 9.** Le conjoint survivant hérite de droits en usufruit et les enfants en nue-propiété. Les enfants peuvent-ils obtenir la conversion de l'usufruit en rente viagère ? En capital ?

## Démembrement de propriété

- 10.** Quels sont les obligations de l'usufruitier d'un immeuble ?
- 11.** Quels sont les obligations du nu-propiétaire d'un immeuble ?
- 12.** Quels sont les pouvoirs de gestion et les obligations de l'usufruitier d'un compte titres ?
- 13.** Usufruitier et nu-propiétaire de parts de société : qui a droit au dividende ?
- 14.** Quel est l'intérêt de recourir au démembrement de la clause d'un contrat d'assurance-vie, par exemple, l'usufruit au conjoint, la nue-propiété aux enfants ?
- 15.** Quasi-usufruit
  - a) Quels sont les biens concernés par le quasi-usufruit ?
  - b) Quels sont les droits et les obligations de l'usufruitier ?

## Démembrement de propriété

**16.** Une femme, âgée de 61 ans, est usufruitière d'un immeuble valant 500 000 €. Quelle est la valeur fiscale de la nue-propriété ?

Quelle est la méthode pour répondre aisément ?

**17.** Quelle est la valeur fiscale d'un usufruit temporaire ?

**18.** Une personne renonce à son usufruit. Quelle fiscalité ?

**19.** Quand peut-on recourir à la valeur économique d'un usufruit ou d'une nue-propriété ?

**20.** Quelle est la répartition des impôts entre usufruitier et nu-propriétaire ?

**21.** Quelles sont les situations qui mettent fin au démembrement ?

Aspects juridiques

## **I. ASPECTS JURIDIQUES**

### **A. Formes de démembrement**

- 1.** Extraits choisis du Code civil
- 2.** La pleine propriété
- 3.** L'usufruit
- 4.** Le quasi-usufruit
- 5.** La nue-propriété

## Formes de démembrement

### **1. Extraits choisis du Code civil**

#### **Livre II. Des biens et des différentes modifications de la propriété**

**Art 578** - L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais **à charge d'en conserver la substance.**

**Art 579** - L'usufruit est établi par la loi, ou par **la volonté de l'homme.**

## Formes de démembrement

**Art 581** - Il peut être établi sur toute espèce de bien meuble ou immeuble.

**Art 582** - L'usufruitier **a le droit de jouir** de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

**Art 587** - Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, **l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité** soit leur valeur estimée à la date de la restitution.

**Art 595** - L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même **vendre ou céder son droit à titre gratuit** (...)

## Formes de démembrement

**Art 599** - Le propriétaire (\*) ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier...

*(\*) Il faut entendre « nu-propiétaire ».*

**Art 606** - Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

**Art 608** - L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui dans l'usage sont censées charges des fruits.

L'usufruitier => les dépenses d'entretien

Le nu-propiétaire => les grosses réparations ?

## Formes de démembrement

### **Art 617** - L'usufruit s'éteint :

Par la mort naturelle de l'usufruitier ;

Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;

Par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ;

Par le non-usage du droit pendant trente ans ;

Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

**Art 618** - L'usufruit peut aussi cesser par **l'abus** que l'usufruitier fait **de sa jouissance**, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien...

## Formes de démembrement

**Art. 621** (Loi du 23 juin 2006) - En cas de **vente simultanée** de l'usufruit et de la nue-propiété d'un bien, **le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propiété** selon la valeur respective de chacun de ces droits, **sauf accord** des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé.

Formes de démembrement

### **Livre III. Des différentes manières dont on acquiert la propriété**

**Art 815-5** – (...) Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier (...)

**Art 949** - Il est permis au donateur de faire la réserve à son profit ou de disposer au profit d'un autre, de la jouissance ou de l'usufruit de biens meubles ou immeubles donnés.

Formes de démembrement

## **Titre Neuvième. De la société**

**Art. 1844** – (al. 3) Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.

Les statuts peuvent déroger aux dispositions du deuxième alinéa et de la seconde phrase du troisième alinéa [« Le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier »].

*Remarque. Les statuts ne peuvent pas déroger à la troisième phrase : « le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent convenir... » : sous quelle forme peuvent-ils convenir ?*

## Formes de démembrement

### Démembrement sur des **biens situés à l'étranger**

- ◆ Royaume-Uni : l'usufruit n'existe pas  
L'immeuble suit la loi successorale du lieu de situation ;  
Les meubles suivent la loi du domicile.

Fiscal. Au décès du donateur usufruitier, les nus-propriétaires britanniques sont taxés sur la valeur de la pleine propriété, alors que les DMTG NP ont été payés en France.

## Formes de démembrement

### 2. La pleine propriété

#### C. civil, art. 544 :

« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements ».

Le plein propriétaire d'un bien a plusieurs droits sur celui-ci :

- **jouir du bien**, c'est-à-dire en user librement (**l'usus**), comme occuper un logement ;
- en **percevoir les revenus** (**le fructus**), comme percevoir les loyers et les revenus d'un portefeuille ;
- en **disposer** (**l'abusus**), comme le donner, le vendre, l'échanger, en changer la substance.

## Formes de démembrement

**Propriété = Usus + Fructus + Abusus.**

Ces droits étant distincts, il peuvent être séparés.

Le démembrement de propriété consiste à diviser Aspects juridiques en deux parties :

**l'usufruit** d'une part,  
**la nue-propriété** d'autre part.

## Formes de démembrement

### **3. L'usufruit**

C. civil, art. 578 :

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

**Usufruit = USUS + FRUCTUS**

**jouir du bien + percevoir les revenus**

## Formes de démembrement

### **a) Portée de l'usufruit**

C. civil, art. 581 :

« L'usufruit peut être établi sur **toute espèce de biens, meubles ou immeubles** ».

Biens immobiliers.

Biens de nature mobilière : meubles corporels (meubles meublants, mobilier, matériel audio-visuel, œuvres d'art, véhicules), meubles incorporels (fonds de commerce), valeurs mobilières cotées ou non (actions, parts de société, obligations, OPCVM...).

Actifs monétaires (quasi-usufruit).

## Formes de démembrement

- L'usufruit est par essence un **droit viager**, limité dans le temps, jusqu'au décès de son titulaire.

Cass., ch. réunies, 16 juin 1933

Cass. civ. 1, 10 mai 1950 D. 1950 482

Cass. civ. 3, 17 avril 2019, [n° 18-11820](#)

Il est « **temporaire** » lorsqu'il est fixé pour une période déterminée.

L'usufruit temporaire s'éteint à l'issue de la durée convenue ou au décès de l'usufruitier, si le décès intervient avant le terme fixé (droit viager).

## Formes de démembrement

- Usufruit détenu par une **personne morale : 30 ans maximum.**

C. civ., art. 619 : « L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers, ne dure que trente ans ».

Disposition d'ordre public.

Cass. civ. 3, 7 mars 2007, n° 06-12568

Non applicable au droit de jouissance spécial.

L'usufruit consenti à une personne morale (durée fixe), mais pour la durée de vie d'une personne physique est de nature viagère.

Cass. com., 26 sept. 2018, n° 16-26503

## Formes de démembrement

- L'usufruitier, ou le juge, ne peut vendre la pleine propriété d'un bien **sans l'accord du nu-propiétaire**.

L'usufruitier peut vendre ou donner son droit (art. 621), mais l'usufruit s'éteindra au décès du cédant ; il ne peut être transmis « à cause de mort », c'est-à-dire par voie de succession ou de testament, sauf s'il en a été décidé autrement avant sa constitution (usufruit successif).

Le juge ne peut ordonner la vente forcée de la pleine propriété de biens grevés d'un usufruit contre la volonté du nu-propiétaire.

C. civ., art. 545. Cass. civ. 3, 18 nov. 2009, n° 08-19875

- L'usufruit est « **conjoint** » lorsque plusieurs personnes, le plus souvent les parents, en jouissent conjointement et simultanément. C'est le cas si le bien démembrement est commun ou indivis.

## Formes de démembrement

- L'usufruit peut être « **successif** » (réversible) s'il en a été stipulé ainsi avant sa constitution, par acte entre vifs ou par testament.

L'usufruit est successif lorsque plusieurs personnes en jouissent successivement, l'une après le décès de l'autre.

### **Applications :**

- Protéger le conjoint survivant.

*Exemple : Un époux donne la nue-propriété à ses enfants en stipulant un usufruit successif au profit de son conjoint.*

- Transmettre à plusieurs générations.

*Exemple : Un grand-parent donne la nue-propriété à ses petits-enfants en stipulant un usufruit successif à sa fille.*

## Formes de démembrement

### **La clause de réversion d'usufruit (usufruit successif)**

- **Civil**

- Donation conditionnelle (sous condition suspensive de survie du bénéficiaire)
- ou Donation à terme de biens présents ?

Réponse : **une donation à terme de biens présents,**  
donc en principe soumise aux droits de mutation.

Cass. ch. mixte, 8 juin 2007, n° 05-10727

Le droit d'usufruit du bénéficiaire lui est définitivement acquis dès le jour de l'acte. Seul l'exercice de ce droit est différé au décès du disposant.

Formes de démembrement

### **Divorce et Réversion d'usufruit au profit du conjoint**

La réversion d'usufruit est une donation de biens présents.

La donation de biens présents entre époux est maintenue en cas de divorce (C. civ., art. 265, al. 1).

Mais la donation entre époux qui ne prend pas effet pendant le mariage est révocable ad nutum (C. civ., art. 1096). C'est le cas de la réversion d'usufruit.

Prévoir dans l'acte la révocabilité automatique de la réversion d'usufruit en cas de divorce.

## Formes de démembrement

- **Règle fiscale**

- ▶▶ Principe : les réversions d'usufruit sont taxables aux droits de mutation.

CGI art. 796-0 quater :

Toutes les réversions d'usufruit – quel que soit l'origine du démembrement et quel que soit le bénéficiaire - relèvent des droits de mutation par décès.

- ▶▶ Exceptions →

## Formes de démembrement

### ▶▶ Exceptions à la taxation aux droits de mutation

Sont exonérées de droits les réversions d'usufruit au profit

- du conjoint survivant (CGI art. 796-0 bis),
- du partenaire lié par un PACS (idem),
- des frères ou sœurs vivant ensemble (CGI art. 796-ter).

Rép. min. Bianco, n° 4451, JOAN Q, 18 mars 2008 :

- **Sont taxables** aux droits de mutation **les réversions consenties** au profit du conjoint survivant **avant le 22 août 2007** (loi TEPA). Les réversions consenties après relèvent du régime des transmissions par décès et sont donc exonérées.

- Pour le calcul des droits des personnes non exonérées, il convient de se placer à la **date du décès** pour l'évaluation des biens, l'âge de l'usufruitier, l'application des tarifs.

Formes de démembrement

### **Fiscalité de la renonciation à usufruit successif**

Renonciation du vivant de l'usufruitier de 1<sup>er</sup> rang : droit fixe (125 €), à confirmer par les faits.

## Formes de démembrement

### • **Renonciation à usufruit**

L'usufruitier peut renoncer à son usufruit (C. civ., art. 621).

Quel régime fiscal ?

- Si absence de donation (renonciation « abdicative » ou « extinctive ») : droit fixe des actes innomés, 125 € (CGI, art. 680).
- Si donation (renonciation « translative ») : droits de mutation.
- Si absence de donation : profit imposable.

• Donation. 3 conditions à remplir :

- l'intention libérale ;
- le dessaisissement immédiat et irrévocable du donateur entraînant son appauvrissement ;
- un enrichissement et l'acceptation du gratifié.

Il appartient à l'administration de prouver l'existence de ces 3 éléments.

## Formes de démembrement

### ▶▶ **Jurisprudence**

La renonciation de l'usufruitier à son droit de jouissance ne constitue pas nécessairement une donation.

CE, 3<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> ch., 14 oct. 2018, [n° 417095](#)

Si la cause déterminante est le désir de **se libérer du poids trop lourd de charges**, la renonciation au droit d'usufruit n'exprime aucune intention libérale.

CA Versailles, ct0007, 18 mai 2006

Cass. com., 2 déc. 1997, n° 96-10729 (BOFIP).

Cass. com., 21 juin 2011, n° 10-20461 : donation

La preuve de la donation est apportée et notamment l'**acceptation** tacite des donataires dès lors que les nus propriétaires ont fait figurer ces titres en pleine propriété dans leur déclaration ISF et ont encaissé les revenus produits par ces titres.

## Formes de démembrement

### ▶▶ Administration fiscale

**Même en l'absence d'intention libérale**, l'administration fiscale peut requalifier l'initiative unilatérale en donation lorsque les nus propriétaires prennent acte de la réunion de la nue-propriété et de l'usufruit en assumant les droits et obligations d'un plein propriétaire.

- Rép. min. Bernard, JOAN, 23 févr. 1987, n° 11899 (BOI-ENR-DMTG-20-10-10 )
- Rép. min. Bourdin, JO Sénat, 20 mars 2008, n° 356
- BOI-ENR-DMTOI-10-10-10. Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles
- BOI-ENR-DMTG-20-10-10. Mutations à titre gratuit - Donation →

## Formes de démembrement

➔ Rép. min. Bourdin, n° 356, JO Sénat, 20 mars 2008

Les renonciations à usufruit purement extinctives ou abdicatives sont assujetties au droit fixe. Toutefois, les droits de mutation deviennent exigibles :

- si le nu-propiétaire entre en jouissance du droit abandonné par l'usufruitier

- si la renonciation révèle clairement l'intention de consentir une libéralité au nu-propiétaire, l'acceptation de ce dernier pouvant être tacite.

➔ BOI-ENR-DMTOI-10-10-10. Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Les droits de mutation sont dus en cas de renonciation (sans distinction).

## Formes de démembrement

➔ BOI-ENR-DMTG-20-10-10. Mutations à titre gratuit - Donations  
Rép. min. Bernard, JOAN, 23 févr. 1987, n° 11899 :

Tous les éléments caractérisant une donation indirecte étaient, en effet, réunis en l'espèce, comme l'avait relevé le jugement critiqué, confirmé par l'arrêt commenté :

- le transfert prématuré de la pleine propriété a été effectué sans contrepartie ni charges invoquées pour justifier de la renonciation, traduisant ainsi une intention libérale ;
- l'acceptation tacite des donataires s'est manifestée par la conclusion de baux et la perception des loyers.

## Formes de démembrement

### ▶▶ **Administration fiscale, confirmé par jurisprudence**

La renonciation de l'usufruitier à son droit de jouissance ne constitue pas nécessairement une donation, mais un profit taxable.

CE, 3<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> ch., 14 oct. 2019, [n° 417095](#)

Situation. Une personne renonce à son usufruit ; la nue-propriété est détenue par une société à l'IS.

L'abandon d'usufruit se traduit par un accroissement de l'actif net de l'entreprise, constitutif d'un bénéfice, imposable à l'IS.

## Formes de démembrement

### **b) Devoirs de l'usufruitier**

- Jouir en bon parent de famille (attentif, diligent, veiller à la conservation des biens et éviter leur détérioration),
- ne pas altérer la substance de la chose (C. civ., art. 578),
- respecter la destination de la chose,  
Cass. civ., 4 juin 1975 ; transformation d'un local d'habitation en local commercial
- s'acquitter des charges usufruituaires.

## Formes de démembrement

### **c) Protection de l'usufruitier**

La vente d'un bien démembrement ne peut avoir lieu sans l'accord de l'usufruitier.

C. civ., art. 815-5, al. 2 :

« Le juge ne peut à la demande d'un nu-propiétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier ».

Cass. civ. 1, 13 juin 2019, n° [18-17347](#)

## Formes de démembrement

### **Ne pas confondre USUFRUIT et :**

- Droit d'usage et d'habitation (C. civ., art. 625 à 636)
- Droit réel de jouissance spéciale →
- Droit de jouissance légale des biens des enfants mineurs
- Droits du locataire →

## Formes de démembrement

- **Droit d'usage et d'habitation** (C. civ., art. 625 à 636)

« Le DUH est, au même titre que l'usufruit, un démembrement du droit de propriété donnant à son titulaire, pour ses besoins et ceux de sa famille, un droit de jouissance limité à l'usage et l'habitation ».

Cass. civ. 3, 7 juill. 2016, n° 15-10278

Droit réel mais de portée moins étendue que l'usufruit. Il ne confère que la possibilité d'utiliser le bien personnellement, non celle de le louer et d'en disposer à titre gratuit ou onéreux.

Comme l'usufruit, le DUH est soumis aux règles du rapport et de la réduction pour atteinte à la réserve (C. civ., art. 917).

Les obligations des parties sont les mêmes (obligation d'entretien).

Possibilité d'indivision entre plein propriétaire et titulaire du droit d'usage et d'habitation (Cass. civ. 3, 7 juill. 2016, n° 15-10278).

## Formes de démembrement

### **DUH du logement au profit du conjoint survivant**

Spécificité du droit au logement viager du **conjoint survivant** :

Exception légale à l'interdiction de louer, sous condition.

C. civ., art. 764, al. 4 :

« Par dérogation aux articles 631 et 634 du Code civil, lorsque la situation du conjoint fait que le logement grevé du droit d'habitation n'est plus adapté à ses besoins, le conjoint ou ses représentants peut le louer à usage autre que commerciale ou agricole afin de dégager les ressources nécessaires à de nouvelles conditions d'hébergement ».

## Formes de démembrement

- **Droit réel de « jouissance spéciale »**

Cass. civ. 3, 7 mars 2007, n° 06-12568

Cass. civ. 3, 31 oct. 2012, n° [11-16304](#) (Maison de Poésie)

Cass. civ. 3, 8 sept. 2016, n° [14-26953](#) (Maison de Poésie)

- ◆ Cass. civ. 3, 7 mars 2007, n° 06-12568 :

« Les conventions successives ont eu pour effet de déroger à la règle instituée par l'article 619 du code civil qui n'est pas d'ordre public ».

C. civ., art. 625 : « Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit ».

C. civ., art. 619 : « L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans ».

## Formes de démembrement

- ♦ Cass. civ. 3, 31 oct. 2012, n° [11-16304](#)

« Vu les articles 544 et 1134 du code civil ; attendu qu'il résulte de ces textes que le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice **d'une jouissance spéciale** de son bien ».

- ♦ Cass. civ. 3, 8 sept. 2016, n° [14-26953](#) :

« Mais attendu qu'ayant relevé que les parties avaient entendu instituer un droit réel **distinct du droit d'usage et d'habitation** régi par le code civil, la cour d'appel, qui a constaté que ce droit avait été concédé pour la durée de la Fondation, et non à perpétuité, en a exactement déduit que ce droit, qui n'était pas régi par les dispositions des articles 619 et 625 du code civil, n'était pas expiré et qu'aucune disposition légale ne prévoyait qu'il soit limité à une durée de 30 ans ».

## Formes de démembrement

### **Applications du droit de jouissance spéciale**

#### **▶▶ Civil**

La durée du droit concédé à une personne morale (C. civ., art. 619) ou à une personne physique (C. civ., art. 617), avec la possibilité de jouissance provisoire et alternative (jouissance partagée).

La consistance (dividende prélevé sur les réserves, sur le report à nouveau, le bénéfice e l'exercice).

#### **▶▶ Fiscal**

CGI, art. 13,5 : imposition en tant que plus-value de la 1<sup>ère</sup> cession temporaire d'usufruit ?



## Formes de démembrement

- **Droit de jouissance légale des biens des enfants mineurs**

C. civ., art. 386-1 à 386-4

Le représentant légal a la jouissance des biens de l'enfant, c'est-à-dire le droit de percevoir et de s'approprier les revenus de l'enfant jusqu'à l'âge de 16 ans.

Contrepartie du devoir d'éducation et d'entretien de l'enfant. Il s'éteint à la majorité des enfants.

- **Droits du locataire**

Tout comme l'usufruitier, le locataire peut user du bien. Mais il s'agit d'un droit **personnel** contre le propriétaire et non pas d'un droit **réel** sur le bien.

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

## 4. Quasi-usufruit

### a) Définition

Concerne les biens consommables par le premier usage.

**C. civil, art. 587** : « Si l'usufruit comprend des choses **dont on ne peut faire usage sans les consommer**, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution ».

Les **liquidités** qui résultent d'une situation subie relèvent du quasi-usufruit.

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

## **b) Pouvoirs et obligations**

### **▶▶ Juridique**

Le quasi-usufruitier a le droit de se servir du bien : le consommer, l'aliéner et en disposer librement.

Quasi-usufruitier = « quasi-proprétaire ».

Mais :

- Le quasi-usufruit est viager. Il s'éteint au décès de son titulaire.
- **Obligation de restitution de l'usufruitier.** Art. 587 : « rendre à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur estimée à la date de la restitution ».

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

Le nu-propiétaire est plein propriétaire du **droit de créance** de restitution, équivalent à la valeur du bien, droit qu'il pourra faire valoir lors de l'extinction du droit d'usufruit (décès de l'usufruitier).

Il n'a plus aucun droit réel sur le bien ; il perd notamment le droit de disposer de la nue-propiété.

Ne disposant que d'un droit de créance à l'extinction du démembrement de propriété, la situation du nu-propiétaire peut s'avérer délicate. Il supporte le risque d'insolvabilité de l'usufruitier.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

▶▶ **Fiscal.** DMTG : passif déductible. IFI : passif déductible ?

- Droits de mutation à titre gratuit : passif déductible

Pour les droits de mutation, la dette de restitution constitue un **passif déductible** de l'actif successoral de l'usufruitier.

- ♦ CGI, art. 768 et 773 2° ♦ BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, n° 70
- ♦ Cass. com., 4 déc. 1984, n° 9105 ♦ Cass. com., 6 mai 1991, n° 89-18815

- IFI : passif déductible ?

Doctrine fiscale : la dette de restitution de l'usufruitier ne constitue pas une dette déductible de l'assiette de l'ISF de l'usufruitier.

BOI-PAT-ISF-30-60-20, n° 50

Avis contraire de la jurisprudence.

Cass. com., 24 mai 2016, n° 15-17788 → Cf. Dividende

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### CGI, art. 773 2° : **conditions de déductibilité**

Les dettes consenties par le défunt au profit de ses héritiers sont déductibles à la double condition :

- Elles ont été constatées par acte authentique, ou sous seing privé ayant date certaine avant l'ouverture de la succession
- Les héritiers prouvent la sincérité de la dette et son existence au jour de l'ouverture de la succession.

### **Jurisprudence quasi-usufruit sur dividendes**

- CA Paris, 25 févr. 2014, n° 2012/23704 : La créance née d'un quasi-usufruit **conventionnel** n'est pas déductible de la succession de l'usufruitier
- **Arrêt annulé** par Cass. com., 27 mai 2015, n° 14-16246

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### **Droits de mutation à titre gratuit**

Dettes de restitution = **passif déductible**

Lorsque le quasi-usufruit est **conventionnel**, la dette doit être constatée de préférence par acte authentique, exister au jour du décès et être prouvée par le successible.

CGI, art. 768 : « Pour la liquidation des droits de mutation par décès, les dettes à la charge du défunt sont déductibles lorsque leur existence au jour de l'ouverture de la succession est dûment justifiée par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite ».

Les nus propriétaires détenteurs d'un droit de créance devront obtenir de l'assureur l'acte de quittance du paiement fait à l'usufruitier. Preuve de la créance, cette quittance pourra être opposée à l'administration fiscale.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### **Exemple quasi-usufruit et dette de restitution**

Monsieur décède laissant son conjoint donataire en usufruit, ainsi qu'un enfant.

De la succession, il dépend notamment des comptes bancaires et livrets clôturés présentant un solde créditeur de 40 000 €, laissé à la disposition de Madame.

Madame décède à son tour.

La succession s'élève à 500 000 €.

La créance de restitution de 40 000 € constitue un passif de la succession de Madame.

Biens compris dans la succession :	500 000 €
Dette de restitution (passif déductible) :	40 000 €
Base taxable :	460 000 €

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**c) Etendue du quasi-usufruit**

Quasi-usufruit immédiat

Quasi-usufruit en cours d'usufruit

Quasi-usufruit conventionnel

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### ▶▶ **Quasi-usufruit immédiat**

Le quasi-usufruit est immédiat sur les biens consommables dès le premier usage et notamment sur tous les instruments monétaires présents au jour de l'ouverture de l'usufruit :

- Comptes de dépôt à vue au nom du défunt,
- Comptes sur livret,
- Plans et comptes d'épargne logement,
- Plan d'Épargne Populaire,
- Créances monétaires.

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**- Comptes de dépôt à vue**

Cass. civ. 1, 9 juill. 2003, n° 00-16291 :

L'usufruit revêt la forme d'un quasi-usufruit lorsqu'il porte sur les deniers qui existaient dans la succession au jour du décès.

La quasi-usufruit immédiat est égal au montant des capitaux.

La créance de restitution est égale au montant du compte au décès.

Le compte doit fonctionner sous la seule signature du quasi-usufruitier qui peut procéder à la clôture du compte s'il le désire.

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**- Comptes sur livret**

Le décès du titulaire entraîne la clôture des livrets. La créance de restitution est égale au capital et intérêts au jour du décès.

CA, 2 mars 1981

**- Plans et comptes d'épargne logement**

Le décès du titulaire entraîne la résiliation des plans et comptes d'épargne logement. La créance de restitution est égale au capital augmenté des intérêts et de la prime.

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**- Plan d'Épargne Populaire**

Le décès du titulaire du PEP entraîne obligatoirement sa clôture, d'où quasi-usufruit immédiat.

**- Plan d'Épargne en Actions**

Idem.

Lorsque le quasi-usufruit s'applique, la banque devrait délivrer les fonds directement à l'usufruitier.

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

▶ **Quasi-usufruit en cours d'usufruit**

Le quasi-usufruit peut également apparaître en cours d'usufruit :

- Quand le bien sur lequel porte l'usufruit est transformé en liquidités et que cette transformation ne soit pas le fait de l'usufruitier ou du nu-propiétaire (transformation subie).
- Quand le nouveau bien substitué au premier est un bien consommable, comme une somme d'argent.

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**Exemples de quasi-usufruit en cours d'usufruit :**

**- Remboursement de créances :**

Obligations – Prêts à terme – Bons de caisse – Comptes à terme.

Cass. civ. 1, 17 mars 2010, n° [09-13162](#)

Cass. civ. 1, 12 déc. 2006, n° [04-19039](#)

- Paiement d'une **indemnité** liée à la **perte matérielle** d'un bien soumis à usufruit (destruction d'un immeuble démembrement).

CA Paris, 11 juill. 1973

- Paiement d'une **indemnité** liée à la **perte juridique** d'un bien (expropriation d'un immeuble démembrement).

Code expropriation pour cause d'utilité publique, art. L 13-7

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

## **Sociétés. Quasi-usufruit sur le dividende ?**

### **Jurisprudences contradictoires**

◆ **#Non.** Le nu-proprétaire a droit aux bénéfices prélevés sur les réserves ; pas de possibilité d'en décider autrement.

Cass. civ. 1, 22 juin 2016, n° 15-19471 et 15-19516

◆ **#Oui. Quasi-usufruit sur le dividende** provenant des **réserves**

Cass. com., 27 mai 2015, n° [14-16246](#) : Le dividende provenant **des réserves facultatives revient au nu-proprétaire**, mais dès lors que le dividende est versé en espèces, l'usufruitier exerce un **quasi-usufruit**, sauf clause ou convention contraire.

La dette de restitution de l'usufruitier est déductible de la base taxable aux droits de succession du nu-proprétaire.

Et de la base taxable à l'IFI de l'usufruitier.

Cass. com., 24 mai 2016, n° 15-17788 →

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

## **IFI et quasi-usufruit déductible de la base taxable**

Cass. com., 24 mai 2016, n° [15-17788](#)

La dette de restitution de l'usufruitier constitue une dette déductible de l'assiette de l'ISF de l'usufruitier.

« Attendu que dans le cas où la collectivité des associés décide de distribuer un dividende par prélèvement sur les réserves, le droit de jouissance de l'usufruitier de droits sociaux s'exerce, sauf convention contraire entre celui-ci et le nu-proprétaire, sous la forme d'un quasi-usufruit, sur le produit de cette distribution revenant aux parts sociales grevées d'usufruit, de sorte que **l'usufruitier se trouve tenu, [...] d'une dette de restitution** exigible au terme de l'usufruit et qui, **prenant sa source dans la loi, est déductible de l'assiette de l'ISF** jusqu'à la survenance de ce terme ».

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

» **Quasi-usufruit conventionnel**

C. civ., art. 587. Le quasi-usufruit doit porter sur des biens consommables par le premier usage, « des choses **dont on ne peut faire usage sans les consommer**, comme l'argent ».

Convention de quasi-usufruit possible sur des valeurs mobilières ou plus généralement sur des biens fongibles ?

Bien fongible : bien qui se caractérise par son appartenance à un genre ou à une espèce et non par une identité propre, qui peut être remplacé par une chose de même nature.

Doctrine 1 : OUI

Doctrine 2 : NON

**Jurisprudence : NON**

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

Convention de quasi-usufruit possible sur des valeurs mobilières ?

- **Doctrine 1** : OUI

Possibilité d'un quasi-usufruit conventionnel.

Le quasi-usufruit s'applique aux biens consommables par le premier usage, mais possibilité de l'étendre aux biens fongibles (actifs financiers).

Cass., 30 mars 1926 sur un mobilier de ferme

- **Doctrine 2** : NON.

On ne peut pas conventionnellement rendre consommable une chose qui ne l'est pas par nature.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

- **Jurisprudence** : NON

Les valeurs mobilières sont des biens **non** consommables par le premier usage.

Le quasi-usufruit n'est pas applicable aux titres au porteur ni aux valeurs mobilières qui ne sont pas consommables par le premier usage.

Cass. civ. 1, 7 juin 1988, n° 86-14809

Cass. civ. 1, 4 avr. 1991, n° 89-17351

Cass. civ. 1, 12 juill. 1993, n° 91-15667

Cass. civ. 1, 12 nov. 1998, n° 96-18041

Cass. civ. 1, 3 déc. 2002, n° 00-17870

Cass. civ. 1, 9 juill. 2003 n° 00-16291.

Une convention de quasi-usufruit aurait pour effet de compromettre la substance de la chose, en violation de l'article 578 du Code civil.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

- ◆ Cass. civ. 1, 7 juin 1988, n° 86-14809

Mais attendu que l'usufruit ne revêt la forme d'un quasi-usufruit que lorsqu'il porte sur les deniers qui existaient dans la succession au jour du décès et non lorsqu'il s'exerce sur d'autres biens qui **ne sont pas consommables par le premier usage** et que dans le cas de vente simultanée de la nue-propriété et de l'usufruit de tels biens, l'usufruitier ne peut prétendre qu'à la part du prix total correspondant à la valeur de son usufruit.

- ◆ Cass. civ. 1, 4 avr. 1991, n° 89-17351

Les dispositions de l'article 587 du Code civil ne sont pas applicables à l'usufruit portant sur des titres au porteur, qui **ne sont pas consommables par le premier usage**.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

- ◆ Cass. civ. 1, 12 juill. 1993, n° 91-15667

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que **les titres au porteur ne sont pas consommables par le premier usage**, et que les droits de l'usufruitier doivent s'exercer sur des titres selon des modalités sauvegardant ceux du nu-propiétaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

- ◆ Cass. civ. 1, 12 nov. 1998, n° 96-18041

Attendu que ... la cour d'appel relève que l'article 587 du Code civil n'est pas applicable aux titres et actions ...

Attendu, cependant ... si l'usufruitier d'un portefeuille de **valeurs mobilières, lesquelles ne sont pas consommables par le premier usage**, est autorisé à gérer cette universalité en cédant des titres dans la mesure où ils sont remplacés, il n'en a pas moins la charge d'en conserver la substance et de le rendre.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

- ◆ Cass. civ. 1, 3 déc. 2002, n° 00-17870

Mais attendu ... que si l'usufruitier d'un portefeuille de valeurs mobilières, lesquelles ne sont **pas consommables par le premier usage**, est autorisé à gérer cette universalité en cédant des titres dans la mesure où ils sont remplacés, il n'en a pas moins la charge d'en conserver la substance et de le rendre.

- ◆ Cass. civ. 1, 9 juill. 2003 n° 00-16291

Mais attendu que l'usufruit ne revêt la forme d'un quasi-usufruit que lorsqu'il porte sur les deniers qui existaient dans la succession au jour du décès et que les dispositions de l'article 587 du Code civil ne sont pas applicables à l'usufruit portant sur des titres au porteur, qui ne sont **pas consommables par le premier usage**.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

- **Administration fiscale :**

Plus-values sur biens meubles incorporels – Prix d'acquisition en cas de cession de titres dont la propriété est démembrée.

Fiscalité du quasi-usufruit.

BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60, n° 60 :

« Les solutions apportées sur le plan fiscal ne préjugent pas de la validité des opérations sur le plan civil ».

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**Application du quasi-usufruit conventionnel :**

vente d'un bien démembré

et report du démembrement sur les liquidités.

Vente d'un bien immobilier démembré : commun accord entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

Nu-propiétaire et usufruitier doivent déterminer le sort du prix de vente.

En principe, le prix de vente doit être partagé selon les droits respectifs des parties.

(Jurisprudence : partage réalisé selon l'espérance de vie de l'usufruitier et le rendement du bien soumis à usufruit = valeur économique).

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

Mais, les parties peuvent convenir du report du démembrement de propriété qui peut prendre la forme d'un quasi-usufruit.

C. civ., art. 621, al. 1 : « En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix ».

Nécessité d'une **convention** entre usufruitier et nu-propiétaire, par acte notarié ou par acte sous seing privé enregistré auprès du service des impôts.

CGI, art. 768 : la dette doit être « dûment justifiée par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite ».

CGI, art. 773, 2°. Les dettes consenties par le défunt au profit de ses héritiers ne sont déductibles que si elles ont été constatées par un acte authentique ou par un acte sous seing privé ayant date certaine avant l'ouverture de la succession.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

IPV : impôt sur la plus-value

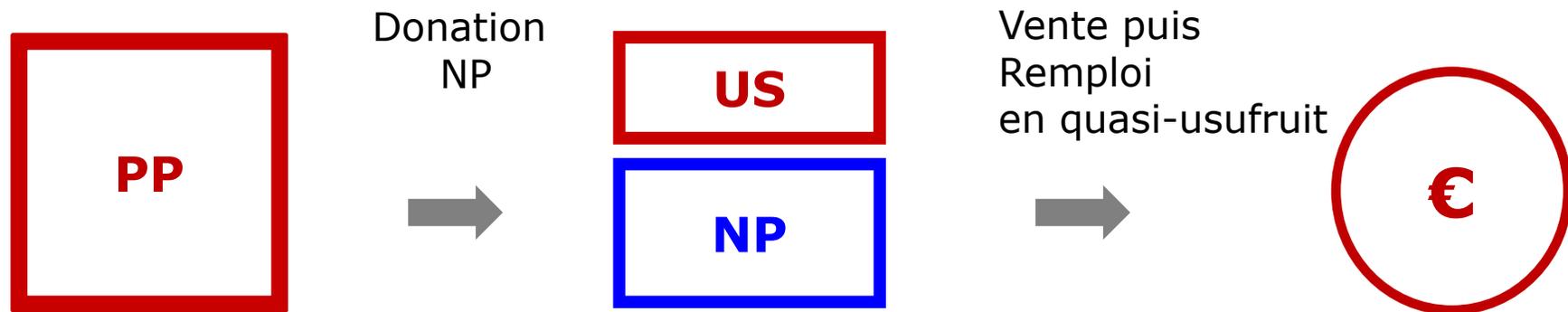
DMTG : droits de mutation à titre gratuit

▶ **Vente pleine propriété (IPV PP)**

ou

▶ **Quasi-usufruit conventionnel ?**

Donation, vente, report en quasi-usufruit sur les liquidités  
(DMTG NP + IPV US)



## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**Entreprise : 6,4 M€ , prix acquisition : 0,4 M€  
2 donateurs 65 ans, 3 donataires. TMI 45 %**

### **1. Vente simple** (IPV PP)

IPV abat. 85 % \* TMI 45% = 1 550 K€

DMTG décès = 933 K€

**2 483 K€ (39%)**

### **2. Quasi-usufruit** (DMTG NP + IPV US)

DMTG donation NP, sans Dutreil = 637 K€

IPV vente usufruit abt. 85 % = 605 K€

**1 242 K€ (19 %)**

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### ► Quasi-usufruit conventionnel : 😞 abus de droit 😊 ou non ?

Affaires	CADF	Cour d'appel	Conseil d'Etat	
<b>1</b>	Non	Non	<b>Non</b>	😊
<b>2</b>	Non	Oui	<b>Oui</b>	😞
<b>3</b>	Oui	-	-	😞
<b>4</b>	Non	Non	<b>Non</b>	😊

**[1]** CADF, rapp. ann. 2007, BOI 13 L-4-08, 16 mai 2008, [aff. n° 2006-18](#) ♦ TA Grenoble , 6 juin 2013, n° 0902724 ♦ CAA Lyon, 2<sup>e</sup> ch., 16 déc. 2014, [n° 13LY02119](#) ♦ CE 10 févr. 2017, n° 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ch., [n° 387960](#)

**[2]** CADF, rapp. ann. 2008, BOI 13 L-7-09, 26 juin 2009, [aff. n° 2008-06](#) ♦ CAA Lyon, 5<sup>e</sup> ch., 7 nov. 2013, [n° 12LY02321](#) ♦ CE, 3<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ss-sect., 14 oct. 2015, [n° 374440](#).

**[3]** CADF/AC n° 2/2014, 13 mars 2014, [aff. n° 2013-45](#).

**[4]** CADF, [aff. n° 2006-11](#), BOI 13 L-1-07, 3 avril 2007 ♦ CAA Douai, 2<sup>e</sup> ch., 23 oct. 2015, [n° 13DA02138](#) ♦ CE, 8<sup>e</sup> ch., 31 mars 2017, [n° 396550](#)

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**[1]** 😊 CAA Lyon, 2<sup>e</sup> ch., 16 déc. 2014, [n° 13LY02119](#)

Dès lors qu'un acte revêt le caractère d'une donation, au sens de l'article 894 du Code civil, l'administration ne peut le regarder comme ayant un but exclusivement fiscal.

😊 CE, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ch., 10 févr. 2017, n° 387960

Ni le délai très bref entre la donation et la cession, ni l'interdiction d'aliéner les titres donnés, ni l'obligation de réemployer le prix de vente dans une société civile, ni la dispense de fournir une sûreté pour garantir la créance de restitution n'établissent le caractère fictif de la donation.

Les conditions de la donation, dont le quasi-usufruit, étaient précisées dans l'acte de donation.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**[2]** ☹️ CE, 3<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ss-sect., 14 oct. 2015, [n° 374440](#)

L'acte donation ne comporte pas de clause de quasi-usufruit, mais une clause de remploi de l'intégralité du prix de cession. Le prix de la cession est versé à l'usufruitier. Une convention de quasi-usufruit est conclue **après la vente**.

**[3]** ☹️ CADF/AC n° 2/2014, 13 mars 2014, [aff. n° 2013-45](#)

Idem [2] + réappropriation du produit de la cession de titres donnés en pleine propriété.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**[4]** 😊 CAA Douai, 2<sup>e</sup> ch., 23 oct. 2015, [n° 13DA02138](#)

L'acte donation comporte une clause de remploi du prix de cession en quasi-usufruit ; la créance de restitution n'est assortie d'aucune sûreté. Le jour de la vente de l'entreprise, usufruitier et nu-propriétaire réitèrent la clause de remploi prévue dans l'acte de donation et décident d'investir les sommes issues de la vente dans des contrats de capitalisation ; l'acte précise que l'usufruitier peut procéder au rachat partiel, voire total, des contrats de capitalisation, c'est-à-dire au versement anticipé de tout ou partie de l'épargne constituée au titre desdits contrats.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### **Convention de quasi-usufruit. Nos préconisations**

- Prévoir la clause de quasi-usufruit dans l'acte de donation notarié ou dans le pacte adjoint au don manuel. Si enfant mineur : art. 384
- Ne pas faire porter le quasi-usufruit sur la totalité des titres donnés en nue-propriété ; prévoir le remploi en démembrement pour certains ; donner la pleine propriété d'autres titres.
  - Respecter les termes de la donation ; ouvrir le champ des possibilités de la livraison par une donation alternative ou facultative.
  - Conclure la convention d'usufruit avant la vente (selon l'article 621 du Code civil, elle peut être passée lors de la vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété), le plus tôt étant le mieux, et l'enregistrer sans tarder au service des impôts (date certaine).
  - Concernant la créance de restitution, bannir la dispense de sa garantie, sans pour autant la prévoir, celle-ci n'étant imposée par aucun texte.

Remarque : pas de « gel » de valeur en cas de donation-partage (C. civ 1078 : exclusion quasi-usufruit sur somme d'argent).

Formes de démembrement. Nue-propriété

## **5. La nue-propriété**

Le nu-propiétaire doit respecter les droits de l'usufruitier : le laisser entrer en possession du bien, le laisser en jouir et en percevoir les revenus.

Le nu-propiétaire ne peut disposer de la pleine propriété sans l'accord de l'usufruitier.

C. civ., art. 815-5, al. 2

Logement familial : aliénation de la nue-propriété

Principe : cogestion du logement familial même s'il appartient à un seul époux.

Exception : validité de la donation de la nue-propriété du logement de famille aux enfants sans l'accord du conjoint.

Cass. civ. 1, 22 mai 2019, n° 18-16666

## Formes de démembrement. Nue-propriété

Le nu-propriétaire a un droit futur : à l'extinction de l'usufruit, il disposera de la pleine propriété du bien avec un avantage fiscal important :

### **CGI, art. 1133 :**

« ... la réunion de l'usufruit à la nue-propriété ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe lorsque cette réunion a lieu par l'expiration du temps fixé pour l'usufruit ou par le décès de l'usufruitier ».

=> Sauf exception (CGI, art. 751), il n'est dû aucun droit de mutation tant sur la valeur de l'usufruit que sur les plus-values réalisées pendant la durée de l'usufruit.

## Formes de démembrement. Nue-propriété

Le nu-propriétaire peut disposer librement de son droit de nue-propriété - le donner, le vendre, l'échanger, le transmettre par testament ou succession, pourvu que les droits de l'usufruitier ne soient pas affectés.

C. civ., art. 612 : « La vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier : il continue à jouir de son usufruit s'il n'y a pas formellement renoncé ».

Si le nu-propriétaire décède, la nue-propriété est transmise à ses héritiers qui devront respecter les droits de l'usufruitier.

## Formes de démembrement. Nue-propriété

### **Indivisions usufruitier, nu-propiétaire, plein propriétaire**

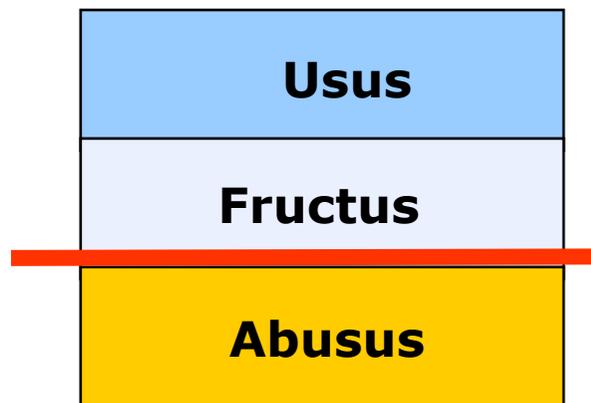
▶ **Il n'y a pas** d'indivision entre nu-propiétaire et usufruitier, car les droits ne sont pas de même nature.

◆ Cass. 18 oct. 1989, ◆ 13 déc. 1989, ◆ 7 juill. 1993

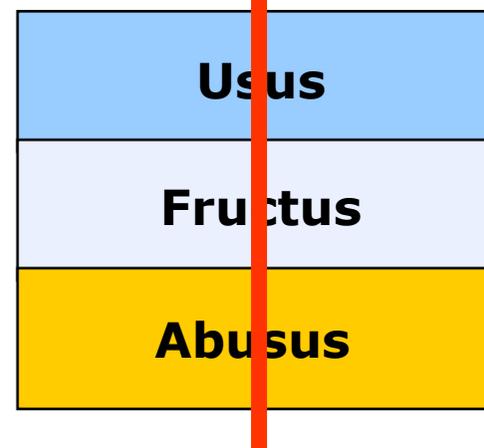
▶ **Il y a** indivision entre plein propriétaire et usufruitier (et entre plein propriétaire et nu-propiétaire), car la pleine propriété comporte elle-même un droit d'usage et d'habitation.

◆ Req. 27 juill. 1869 ◆ Cass. civ. 1, 6 févr. 1996, n° 94-12085 ◆ Cass. civ. 3, 7 juill. 20016, n° 15-10278

#### **Démembrement**



#### **Indivision**



## Formes de démembrement. Nue-propriété

Si plusieurs nus propriétaires,

**indivision sur la nue-propriété**, sauf si donation-partage.

Règles de l'indivision :

- Unanimité ou majorité des 2/3 des droits indivis

- **2/3 des droits** :

actes d'administration,

vendre les meubles pour payer les dettes et charges de l'indivision,  
aliénation autorisée par le TGI (C. civ., art. 815-5-1).

- **Unanimité** : autres actes de disposition (C. civ., art. 815-3, al 1)

- Chaque indivisaire peut demander le partage à tout moment

C. civ., art. 815, al 1 : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et **le partage peut toujours être provoqué**, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention ».

## Formes de démembrement. Nue-propriété

### ► Partage du pouvoir : 2/3 des droits ou unanimité

<b>Un indivisaire</b> (Art. 815-2, al. 1)	<b>Unanimité des indivisaires</b> (Art. 815-3)	<b>2/3 des droits indivis</b> (Art. 815-3)
Actes de conservation	Tout acte qui ne relève pas de l'exploitation normale des biens indivis.  Actes de disposition,  sauf :	Actes d'administration, et : - Conférer un mandat général d'administration de l'indivision. - Conclure les baux autres qu'agricole, commercial, industriel, artisanal. - Vendre les meubles pour payer les dettes et charges de l'indivision. - Aliénation autorisée par le TGI (815-5-1).

## Formes de démembrement. Nue-propriété

### **Protection du nu-propriétaire**

#### **a) Droit commun de l'usufruit**

L'inventaire (C. civ., art. 600)

Le cautionnement (art. 601)

#### **b) Usufruit légal du conjoint survivant**

L'inventaire (art. 600)

Le cautionnement (art. 601)

La conversion en rente viagère (art. 759)

#### **c) Usufruit conventionnel du conjoint survivant (donation entre époux)**

Le cautionnement (art. 601)

La conversion en rente viagère (art. 759)

L'inventaire (art. 1094-3)

L'obligation d'emploi (art. 1094-3)

## Formes de démembrement. Nue-propriété

### Protection du nu-propiétaire

	Droit commun	Conjoint survivant	
		Usufruit légal	Usufruit conventionnel
Dresser inventaire	Art 600	Art 600	<b>Ordre public</b> Art 1094-3
Fournir caution	Art 601	Art 601	Art 601
Emploi des sommes			<b>Ordre public</b> Art 1094-3
Conversion en rente viagère		<b>Ordre public</b> Art 759	<b>Ordre public</b> Art 759

Formes de démembrement. Nue-propriété

**a) Droit commun de l'usufruit**

Obligations de l'usufruitier, sauf **convention contraire** dans l'acte constitutif de l'usufruit :

- L'inventaire des meubles et état des immeubles (art. 600)
- Le cautionnement (art. 601 à 604)

Formes de démembrement. Nue-propriété

▶▶ **L'inventaire des meubles et état des immeubles**

C. civ., art. 600 (Des obligations de l'usufruitier): « L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont, mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit ».

Objectif : permettre au nu-propriétaire de se préconstituer la preuve de la consistance des biens soumis à l'usufruit.

Possibilité d'écarter le droit d'inventaire, sauf si l'usufruit résulte d'une disposition entre époux (contrat de mariage, DDV, testament)

C. civ., art. 1094-3

Conseil : écarter l'inventaire pour des raisons psychologiques.

## Formes de démembrement. Nue-propriété

### ▶▶ **Le cautionnement** (art. 601 à 604)

C. civ., art. 601 : « Il (l'usufruitier) donne caution de jouir en bon père de famille, **s'il n'en est dispensé** par l'acte constitutif de l'usufruit ...; cependant les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants, le vendeur ou le donateur, sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution ».

La caution constitue une garantie de passif au profit du nu-propriétaire.

À défaut de caution, l'usufruitier peut être tenu de faire emploi des sommes (art. 603).

Possibilité de dispenser de fournir caution.

Formes de démembrement. Nue-propriété

**b) Usufruit légal du conjoint survivant**

- L'inventaire des meubles et état des immeubles (art. 600)
- Le cautionnement (art. 601 à 604)
- **La conversion de l'usufruit en rente viagère** (art. 759)

Formes de démembrement. Nue-propriété

▶▶ **Conversion de l'usufruit en rente viagère (ou en capital)**

C. civ., art. 759

**Usufruit légal** et **conventionnel**

Tout usufruit ou quasi-usufruit du conjoint d'origine légale, testamentaire ou contractuelle (donation), peut être converti en rente viagère à la demande du conjoint usufruitier ou des héritiers nus propriétaires (art. 759), **sauf** pour le logement et le mobilier : la conversion ne peut être décidée par le juge (art. 760, al. 3).

Le droit de conversion est **d'ordre public** : le futur défunt ne peut l'écartier, ni le conjoint successible y renoncer (art. 759-1).

## Formes de démembrement. Nue-propriété

### *Conversion de l'usufruit en rente viagère (ou en capital)*

À défaut d'accord entre les parties, la demande de conversion est soumise au juge. Elle peut être introduite jusqu'au partage définitif.

S'il fait droit à la demande de conversion, le juge détermine le montant de la rente, les sûretés que devront fournir les cohéritiers débiteurs, ainsi que le type d'indexation propre à maintenir l'équivalence initiale de la rente à l'usufruit.

## Formes de démembrement. Nue-propriété

- Usufruits concernés par la conversion en rente :
  - usufruit légal
  - usufruit résultant d'un testament
  - usufruit résultant d'une donation de biens à venir (donation entre époux).
  
- Usufruits **exclus** de la conversion en rente :
  - droits viagers sur le logement et le mobilier
  - usufruit résultant d'une donation entre vifs
  - usufruit successif ou réversible (= donation de biens présents à terme)
    - usufruit résultant d'un avantage matrimonial (préciput, partage inégal, attribution intégrale...), car l'usufruit n'est pas d'origine successorale.

Formes de démembrement. Nue-propriété

*Conversion de l'usufruit en rente viagère (ou en capital)*

Pour la **valeur de conversion**, les juges tiennent compte de données subjectives telles que la santé de l'usufruitier, les risques professionnels.

L'usufruit peut être **converti en capital**,  
mais seulement par accord entre les parties (art. 761)

Les parties peuvent stipuler une rétroactivité de la conversion en rente viagère ou en capital (art. 762).

## Formes de démembrement. Nue-propriété

### ► **Fiscalité** conversion usufruit en rente viagère ou en capital

#### ◆ Usufruit légal (conjoint survivant, C. civ., art759)

Droit fixe des actes innomés (BOI-ENR-DMTG-10-50-10, n° 140) car prévue par la loi, la conversion est un simple acte d'exécution.

#### ◆ Usufruit non légal

- Si la conversion en rente viagère était prévue dans un acte de donation

= complément de donation avec charge

=> Droits de mutation à titre gratuit.

- Si la conversion n'était pas prévue dans la donation :  
Donation si intention libérale, ou vente.

Formes de démembrement. Nue-propriété

**c) Usufruit conventionnel du conjoint survivant**

- Le cautionnement (art. 601 à 604)
- La conversion de l'usufruit en rente viagère (art. 759)
- **L'inventaire des meubles et état des immeubles** (art. 1094-3)
- **L'obligation d'emploi des sommes** (art. 1094-3)

Formes de démembrement. Nue-propriété

### **Usufruit conventionnel au profit du conjoint**

C. civ., art. 1094-3 (Des dispositions entre époux, soit par contrat de mariage, soit pendant le mariage) :

« Les enfants ou descendants pourront, nonobstant toute stipulation contraire du disposant, exiger, quant aux biens soumis à l'usufruit, qu'il soit **dressé inventaire** des meubles ainsi qu'état des immeubles, qu'il soit fait **emploi des sommes** et que les titres au porteur soient, au choix de l'usufruitier, convertis en titres nominatifs ou déposés chez un dépositaire agréé ».

#### ▶▶ **L'inventaire des meubles et état des immeubles**

D'ordre public

#### ▶▶ **L'obligation d'emploi des sommes**

Formes de démembrement. Nue-propriété

▶▶ **L'obligation d'emploi des sommes** (C. civ., art. 1094-3)

Objectif : garantir au nu-propiétaire la restitution de ce qui lui est dû à l'extinction de l'usufruit.

Pas de possibilité d'écarter l'obligation d'emploi des sommes lorsque l'usufruit résulte d'une disposition entre époux ;  
les enfants ou descendants nus propriétaires peuvent l'exiger.

Origine et fin du démembrement

## **PLAN**

### **I. ASPECTS JURIDIQUES**

**A.** Formes de démembrement

→ **B. Origines et fin du démembrement**

**C.** Avantages et inconvénients du démembrement

**D.** Droits et pouvoirs de l'usufruitier et du nu-propiétaire

## Origine et fin du démembrement

### **B. Origine et fin du démembrement**

#### **1. Origine**

C. civ., art. 579 - L'usufruit est établi par **la loi**, ou par **la volonté de l'homme**.

##### **a) La loi**

Décès => lorsque tous les enfants sont issus des deux époux, transmission de l'usufruit au conjoint survivant (sauf s'il en a été privé par acte authentique).

C. civ., art. 757 : « Si l'époux prédécédé laisse des enfants ou descendants, le conjoint survivant recueille, à son choix, l'usufruit de la totalité des biens existants ou la propriété du quart des biens lorsque tous les enfants sont issus des deux époux ».

## Origine et fin du démembrement

### **b) Démembrement volontaire**

#### **À titre gratuit**

- Dispositions entre vifs : donation nue-propriété ou usufruit
- Dispositions à cause de mort :
  - donation entre époux, avantage matrimonial en usufruit.
  - testament (C. civ., art. 899) : legs de l'usufruit à une personne ou/et de la nue-propriété à une autre.
  - clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance vie.

#### **À titre onéreux**

- Vente de l'usufruit ou de la nue-propriété d'un bien.
- Apport en société de l'usufruit ou de la nue-propriété d'un bien.
- Acquisition en démembrement de propriété : l'usufruit est acquis par une personne, la nue-propriété par une autre.

## Origine et fin du démembrement

### **MARIAGE.** Droits du survivant sur la succession **avec des descendants**

	<b>SANS disposition spécifique</b>	<b>AVEC donation entre époux</b>
Tous les enfants sont issus des 2 époux.	Totalité en usufruit ou 1/4 en pleine propriété.	Quotité disponible spéciale. Trois options : - la quotité disponible, - 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit, - Totalité en usufruit.
Un enfant n'est pas issu des 2 époux.	1/4 en pleine propriété	

- + Jouissance temporaire et gratuite du logement.
- + Droit viager d'habitation et d'usage du mobilier.
- + Attribution préférentielle du logement ; de l'entreprise.
- + Pension alimentaire en cas de besoin.

Origine et fin du démembrement

## **2. Fin du démembrement**

Lorsque l'usufruit s'éteint, la pleine propriété est reconstituée.

**Le plus souvent**, le démembrement prend fin par :

- le décès de l'usufruitier (C. civ., art. 617)  
ou par l'arrivée au terme (usufruit temporaire),
- par la cession de l'actif démembré.

## Origine et fin du démembrement

**Plus rarement**, le démembrement cesse par

- la renonciation à l'usufruit (C. civ., art. 621, 622),
- la conversion de l'usufruit en rente viagère (art. 759),
- la perte totale du bien démembrement (art. 617),
- la déchéance pour abus de jouissance de l'usufruitier (art. 618),
- le non usage par l'usufruitier pendant 30 ans (art. 617 et 2262).

Avantages et inconvénients

## **C. Avantages et inconvénients du démembrement**

### **1. Domaines d'application**

Domaines d'applications privilégiés :

#### **LA PROTECTION DU CONJOINT LA TRANSMISSION**

**CGI, art. 669** : la valeur de l'usufruit est inférieure à la pleine propriété.

**CGI, art. 1133** : aucun droit lorsque l'usufruit s'éteint pour reconstituer la pleine propriété.

## Avantages et inconvénients

La valeur fiscale de la nue-propiété (et de l'usufruit) d'un bien étant inférieure à celle de la pleine propriété, la transmission de la seule nue-propiété, par donation ou succession, permet de **réduire les droits de mutation**.

**Exemple** : Monsieur, 55 ans, donne 200 000 € à son enfant.  
Montant des droits en pleine propriété ? En nue-propiété ?

	<b>Donation PP</b>	<b>Donation NP</b>
Valeur pleine propriété	200 000 €	200 000 €
Valeur nue-propiété	0 €	100 000 €
Part revenant à chaque enfant	200 000 €	100 000 €
Abattement personnel	100 000 €	100 000 €
Net taxable	100 000 €	0 €
Total des droits	<b>18 194 €</b>	<b>0 €</b>
	9,1%	0%

Avantages et inconvénients

## 2. Problèmes du démembrement

Le démembrement de propriété crée une « cohabitation » entre des personnes qui ont des horizons économiques distincts et des intérêts divergents.

L'usufruitier et le nu-propiétaire ont des **intérêts opposés** : le premier souhaite des revenus, le second désire une croissance du capital à terme.

Or, le démembrement entraîne une division et donc **une perte des pouvoirs de gestion**, puisque la cession d'un bien est soumise à l'accord respectif du nu-propiétaire et de l'usufruitier.

La divergence d'intérêts et la division des pouvoirs sont propices aux **tensions familiales**.

Certains produits de placement ne produisent aucun revenu ; **les droits économiques de l'usufruitier sont incertains ou nuls**.

## Avantages et inconvénients

### **Les problèmes du démembrement de propriété**

- Le nu-propiétaire attend (espère ?) le décès de l'usufruitier
- L'incertitude sur le montant des revenus (absence de revenus pour les produits de capitalisation ; usufruitier privé du dividende provenant des réserves)
- La perte des pouvoirs de gestion (accord des nus propriétaires pour la cession d'un bien démembrement ; pacte Dutheil : les pouvoirs de l'usufruitier sont limités à l'affectation des bénéfices)
- Les intérêts de l'usufruitier et du nu-propiétaire sont opposés (l'usufruitier : des revenus ; le nu-propiétaire : des plus-values)  
=> risque de conflits
- IFI : l'usufruitier est redevable de l'IFI de la valeur de la pleine propriété (CGI, art. 968 G), sauf exceptions.
- DMTG : la donation de la NP n'efface que la plus-value relative à cette NP ; elle n'efface pas la plus-value relative à l'US qui est imposable en cas de mutation à titre onéreux (vente, apport...).

## Avantages et inconvénients

Si on considère **la fiscalité dans son ensemble**, le démembrement n'est pas toujours avantageux.

Il vaut mieux parfois transmettre **la pleine propriété** :

- pour effacer la plus-value en totalité, et non pas seulement sur la nue-propriété
- pour l'IFI
- pour les droits de mutation à titre gratuit pacte Dutreil : réduction de 50% des droits pour une donation en pleine propriété avant 70 ans.

Réponse pour transmettre, garder la maîtrise et réduire la fiscalité : la société civile ou la SAS avec des parts de préférence, avec ou sans démembrement.

Droits et pouvoirs

## **PLAN**

### **I. ASPECTS JURIDIQUES**

**A.** Formes de démembrement

**B.** Origines et fin du démembrement

**C.** Avantages et inconvénients du démembrement

**→ D. Droits et pouvoirs de l'usufruitier et du nu-propiétaire**

Droits et pouvoirs

**D. Droits et pouvoirs  
de l'usufruitier et du nu-propiétaire**

Variant selon la nature des biens démembrés :

1. Propriétés foncières rurales ; forêts
2. Biens immobiliers
3. Fonds de commerce
4. Meubles
5. Valeurs mobilières de placement
6. Parts de société
7. Produits de l'intermédiation bancaire et financière
8. Bon et contrat de capitalisation
9. Contrat d'assurance vie
10. Liquidités
11. Dettes

Droits et pouvoirs

## **1. Propriétés foncières rurales ; forêts**

### **a) Propriétés foncières rurales**

C. civ., art. 584, 585

L'exploitation agricole constitue une **universalité de fait**.

Droits de l'usufruitier :

- exploiter, cultiver, jardiner ; il récolte le fruit de son travail
- percevoir les fermages (art. 584)
- résilier un bail
- donner à bail, mais avec l'accord du nu-propiétaire (art. 595)

Devoirs de l'usufruitier : payer les charges de la propriété, notamment les impôts fonciers.

## Droits et pouvoirs

### **b) Forêts**

C. civ., art. 590 à 593

Droit des parties variable selon « l'usage constant » (art. 590, 591) : pratiques locales, usages des anciens propriétaires, nature de la forêt.

Droits de l'usufruitier :

- Taillis (arbres issus de rejets de souche) : coupes ordinaires
- Futaies (grands arbres issus de semis ou plants) : prix des coupes réglées = coupes régulières et périodiques. CA Pau, 24 juin 1993.

Sinon, l'usufruitier ne peut toucher aux arbres de haute futaie ; il peut seulement employer les arbres arrachés ou brisés par accident.

Droits et pouvoirs

**Cas des peupliers :**

En principe, catégorie des arbres de haute futaie.

Peupliers épars : l'usufruitier n'a aucun droit.

Plantation réalisée en une seule fois => coupe unique => nu-propriétaire.

TGI La Roche-sur-Yon, 7 déc. 1965

Situation peu enviable pour l'usufruitier.

Droits et pouvoirs

## **2. Biens immobiliers**

### **a) Usufruitier**

Droits de l'usufruitier :

- utiliser l'immeuble pour son propre usage (*usus*) donc de l'occuper gratuitement,
- donner en location et d'en percevoir les loyers (*fructus*).

Droit d'utiliser l'immeuble, mais conformément à sa destination (habitation, immeuble à usage commercial).

## Droits et pouvoirs

Droit de conclure seul les baux d'habitation d'une durée inférieure à neuf ans.

Il doit obtenir l'accord du nu-propiétaire ou du juge pour la conclusion d'un bail commercial, artisanal ou rural.

C. civ., art. 595, al. 4

L'usufruitier peut seul donner congé ou résilier le bail.

## Droits et pouvoirs

L'usufruitier doit conserver la substance de la chose. Il est tenu des réparations d'entretien qui sont indispensables pour assurer la conservation de l'immeuble (C. civ., art. 605).

A défaut d'entretien, l'usufruitier peut encourir la déchéance de l'usufruit.

Le nu-propriétaire a la charge des « grosses réparations » définies à l'article 606 : gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures **entières**, digues, murs de soutènement et de clôture en entier.

Les « grosses réparations » ont un caractère exceptionnel.

## Droits et pouvoirs

Mais, alors que le nu-propiétaire peut obliger l'usufruitier à faire réaliser les dépenses d'entretien, l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu-propiétaire à faire réaliser les « grosses réparations », même en cas de destruction du bien.

**Jurisprudence constante.** Le nu-propiétaire n'est pas obligé d'effectuer les grosses réparations, car il n'a pas à procurer la jouissance de la chose à l'usufruitier et au surplus la nue-propiété est une charge réelle compensée par aucun revenu.

Cass. civ. 3, 3 mai 1989, n° 88-10716 / Cass. civ. 3, 21 juin 2000, n° 98-20437 / Cass. civ. 3, 10 juill. 2002, n° 00-22158 / Cass. civ. 1, 16 nov. 2004, n° 02-12562 / Cass. civ. 3, 13 déc. 2005, n° 04-20567 / Cass. civ. 3, 28 juin 2006, n° 05-15563 / Cass. civ. 3, 28 nov. 2006, n° 05-15750 / Cass. civ. 1, 18 déc. 2013, n° 12-18537.

## Droits et pouvoirs

- Cass. civ. 1, 18 déc. 2013, n° 12-18537

Alors que l'usufruitier qui, **en l'absence de clause contraire de l'acte constitutif de l'usufruit**, ne peut contraindre le nu-propriétaire à exécuter de grosses réparations, ne peut pas davantage lui réclamer l'indemnisation d'une « privation de jouissance » d'un immeuble inhabitable en l'absence de grosses réparations ; qu'en condamnant M. X... à verser à Mme Y... une somme de 60. 000 € à ce titre, la Cour d'appel a violé les dispositions combinées des articles 599, 605 et 606 du code civil.

## Droits et pouvoirs

L'usufruitier ne peut que réclamer la plus-value des réparations qu'il aurait réalisées, au moment de l'extinction de l'usufruit.

En cas de destruction suite à cas fortuit ou vétusté, ni l'usufruitier ni le nu-propiétaire n'ont l'obligation de rebâtir (C. civ., art. 607).

## Droits et pouvoirs

Bail d'habitation sur un immeuble démembré :  
En sa qualité de bailleur, l'usufruitier est tenu aux dépenses de grosses réparations, le nu-propiétaire n'ayant aucune obligation vis-à-vis des locataires (Cass. com. 28 juin 2006).

C'est donc l'usufruitier qui supporte la majeure partie des charges : assurances, gardien, taxe foncière, taxe d'habitation, travaux de rénovation, d'amélioration, de réparation, d'entretien, de fonctionnement,

... et les « grosses réparations » si le nu-propiétaire refuse de les prendre en charge.

Droits et pouvoirs

## **Nombreux contentieux**

Que recouvrent les dépenses d'entretien (usufruitier) et les grosses réparations (nu-propiétaire) ?

Pouvoir souverain du juge.

La jurisprudence retient généralement un critère non pas lié au montant de la dépense mais à la nature de la dépense : la conservation de l'immeuble incombe au nu-propiétaire.

Cass. civ. 1, 11 janv. 2000

Sont généralement considérées comme réparations d'entretien le ravalement des façades (\*), le changement du chauffage central, de l'ascenseur.

(\*) Cass. civ. 3, 28 mai 1997, n° 95-13377

## Droits et pouvoirs

**Conseil** : prévoir par une convention la répartition des pouvoirs et des charges entre usufruitier et nu-proprétaire.

La jurisprudence reconnaît la validité de conventions dérogatoires qui peuvent imposer au nu-proprétaire les grosses réparations voire les dépenses d'entretien.

Cass. civ. 3, 10 juill. 2002, n° 00-22158

Cass. civ. 1, 16 nov. 2004, n° 02-12562

Cass. civ. 1, 23 janv. 2007, n° 06-16062

C. civ. art. 1134 : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

## Droits et pouvoirs

Problème : accord du nu-propiétaire pour signer la convention.

Réponse : statuts de société civile.

Cass. com. Tabourdeau, 20 mai 2008, n° 07-18397 :

« le dispositif [société civile] mis en place permettait aux parents en qualité d'usufruitiers et de gérant de la société civile immobilière pour le père, **d'éviter de se heurter au refus du nu-propiétaire d'effectuer des grosses réparations sur l'immeuble** comme cela aurait été le cas s'ils avaient transmis directement la nue-propiété de l'immeuble à leur fils... ».

## Droits et pouvoirs

- **Immeuble en copropriété, participation aux assemblées**

En assemblée générale de copropriété, qui vote les travaux de grosses réparations : l'usufruitier ou le nu-propiétaire ?

Principe : il n'est pas possible au nu-propiétaire et à l'usufruitier de voter simultanément à l'assemblée générale.

Chaque lot donne la possibilité de voter à une seule personne, nu-propiétaire, usufruitier ou **mandataire**. →

## Droits et pouvoirs

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Article 23 :

« En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un **mandataire commun** qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic ».

L'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent s'opposer au règlement de copropriété par une convention contraire dûment notifiée au syndicat (Cass. civ. 3, 6 déc. 1983).

Droits et pouvoirs

## **b) Nu-propriétaire**

Disposera de la pleine propriété de l'immeuble à l'extinction de l'usufruit.

A la charge des grosses réparations\*  
sauf si elles sont occasionnées par le défaut d'entretien, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

C. civ., art. 605

\* Grosses réparations. C. civ., art. 606 : gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures entières, digues, murs de soutènement et de clôture.

Pouvoir souverain du juge.

Droits et pouvoirs

### **c) Fin du démembrement sur un immeuble**

Sauf convention contraire pour reporter le démembrement,  
**la cession d'un immeuble met fin au démembrement.**

C. civ., art. 621 (Loi n° 2006-728 du 23 juin 2006) :

« En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé ».

## Droits et pouvoirs

Il n'y a **pas d'obligation de emploi**,  
contrairement à un portefeuille de valeurs mobilières.

En cas de conflit entre usufruitier et nu-proprétaire sur le partage des liquidités issues de la vente de l'immeuble, le partage est réalisé en tenant compte de l'âge de l'usufruitier et du revenu net qu'il pouvait espérer obtenir.

C'est-à-dire selon la **valeur économique**, et non le barème fiscal.

Jurisprudence constante :

C.A. Bordeaux, 26 juin 1990

Cass. civ. 1, 3 juill. 1991, n° 89-21541

Cass. civ. 1, 25 févr. 1997, n° 94-20785

Cass. civ. 1, 17 sept. 2003, n° 00-19938.



## Droits et pouvoirs

Cass. civ. 1, 25 févr. 1997, n° 94-20785 :

« Mais attendu qu'en décidant exactement que la répartition du prix entre les venderesses, usufruitière et nues-propriétaires des actions, devait être proportionnelle à la valeur comparative de l'usufruit et de la nue-propriété et en retenant souverainement **que l'évaluation de l'usufruit devait se faire en tenant compte de l'âge de l'usufruitière et du revenu net qu'elle pouvait espérer obtenir des actions vendues**, la cour d'appel a satisfait aux exigences de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile et n'a pas violé le texte susvisé dont l'application **ne s'impose qu'en matière fiscale... »**.

Cass. civ. 1, 17 sept. 2003, n° 00-19938 :

« Mais attendu qu'après avoir énoncé à bon droit que la méthode fiscale d'évaluation forfaitaire de l'usufruit ne s'impose pas au juge civil, la cour d'appel a estimé souverainement que l'évaluation litigieuse **devait tenir compte de l'âge de l'usufruitier et des revenus du bien soumis à l'usufruit... »**.

Droits et pouvoirs

### **3. Fonds de commerce**

Définition :

Réunion d'un ensemble de biens et droits comprenant des éléments corporels et incorporels : l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage (Code du commerce, art. L 141-5).

Le fonds est considéré comme **une universalité** par la jurisprudence.

C. cass, ch. com., 12 nov. 1992, n° 90-20845

Universalité = un TOUT distinct des éléments qui le composent.

## Droits et pouvoirs

### **Doctrine :**

L'usufruitier a les pouvoirs d'administration ; il a donc la qualité de commerçant.

Le nu-propiétaire sera inscrit au RCS en qualité de nu-propiétaire non exploitant.

### **L'usufruitier a droit aux bénéfices** (fruits civils).

Il peut appréhender en pleine propriété les bénéfices du fonds (Cassation, 5 oct. 1999), fruits civils, mais après déduction des amortissements nécessaires à l'entretien et au renouvellement du matériel.

Un sous-investissement pour augmenter les résultats pourrait être qualifié d'abus de jouissance.

## Droits et pouvoirs

L'usufruitier peut aliéner seul les éléments qui composent le fonds de commerce, ces aliénations n'étant pas qualifiées d'actes de disposition mais d'actes de gestion.

Il a alors la charge d'employer le prix à l'intérieur de cette universalité.

L'usufruitier exploite seul le fonds de commerce sans avoir à recueillir l'accord du nu-propiétaire, sauf s'il souhaite en modifier l'objet ou le céder.

Il doit maintenir la substance du fonds (sauf à obtenir l'accord du nu-propiétaire).

Sinon, l'usufruitier pourrait encourir la déchéance de son droit pour abus de jouissance (C. civ., art. 618).

## Droits et pouvoirs

- **Refus de renouvellement** du droit au bail par le propriétaire, avec paiement d'une indemnité d'éviction :

Les droits de l'usufruitier se reportent sur le montant de l'indemnité d'éviction,

l'usufruitier exerce un droit de quasi-usufruit.

Cass. civ. 3, 6 janv. 1982, n° 80-10035

## Droits et pouvoirs

- **Fin du démembrement sur le fonds**

- Si la valeur du fonds a progressé, l'usufruitier ou ses ayants droits n'ont pas droit à la plus-value (C. civ., art. 599, al. 2).

- En cas de moins-value, le nu-propiétaire subit la perte de la valeur, sauf

- si elle a pour cause une gestion maladroite du fonds de la part de l'usufruitier. Le nu-propiétaire peut obtenir des dommages et intérêts en réparation du préjudice.

Droits et pouvoirs

#### **4. Meubles**

Meubles meublants, mobilier, matériel audio-visuel, œuvres d'art, véhicules.

L'usufruitier peut s'en servir librement sans être tenu d'en conserver la substance qui se perd avec l'usure normale et le temps.

Il ne peut pas vendre le meuble sans l'accord du nu-propriétaire.

C. civ., art. 589 :

« Si l'usufruit comprend des choses qui sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublant, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées et n'est obligé de les rendre à la fin de l'usufruit que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou sa faute ».

Droits et pouvoirs

## **5. Valeurs mobilières de placement**

### **a) Les droits économiques**

#### **▶ Actions, parts de sociétés**

Usufruitier : droit aux dividendes (part des bénéfices distribués, à l'abattement sur les dividendes, à l'abattement général et au crédit d'impôt.

Nu-propriétaire : actions gratuites distribuées aux actionnaires à la suite d'incorporation de réserve au capital ; actions provenant de l'exercice d'un droit préférentiel de souscription.

## Droits et pouvoirs

### ▶▶ **Obligations**

Usufruitier : coupons et aux crédits d'impôts.

### ▶▶ **Sicav, FCP de capitalisation**

Doctrines divisées :

- les bénéfices mis en réserves échappent à l'usufruitier,
  - l'usufruitier a droit aux revenus capitalisés,
- mais comment distinguer revenus capitalisés et plus-values ?

### ▶▶ **PEA**

Le PEA ne peut pas faire l'objet d'un démembrement.

Il prend fin au décès de son titulaire.

Droits et pouvoirs

## **b) Pouvoirs de l'usufruitier**

La jurisprudence considère un portefeuille comme **une universalité.**

Cass. civ. 1, « Baylet », 12 nov. 1998, n° 96-18041

Le démembrement ne s'exerce pas sur chaque titre, mais sur l'ensemble du portefeuille.

Chaque arbitrage est un acte d'administration et non de disposition.

**L'usufruitier est autorisé à gérer seul le portefeuille sans qu'il ait à recueillir l'accord du nu-propiétaire à chaque opération,** sauf convention contraire.

Droits et pouvoirs

### **c) Obligations de l'usufruitier**

L'usufruitier a la charge de conserver la substance du portefeuille.

C. civ., art. 578 :

« Si l'usufruitier d'un portefeuille de valeurs mobilières, lesquelles **ne sont pas consommables par le premier usage**, est autorisé à gérer cette universalité en cédant des titres dans la mesure où **ils sont remplacés**, il n'en a pas moins **charge d'en conserver la substance et de le rendre** »

Cass. civ. 1, 12 nov. 1998, n° 96-18041

## Droits et pouvoirs

Obligation de l'usufruitier

de conserver la substance du portefeuille :

- il doit **remplacer aussitôt** les titres cédés par d'autres titres (doctrine : qui devraient avoir les mêmes caractéristiques) ;
- il doit communiquer au nu-proprétaire **tous renseignements** sur l'évolution du portefeuille.

Cass. civ. 1, 13 déc. 2002 :

« L'usufruitier est tenu de communiquer au nu-proprétaire tous les renseignements sur l'évolution du portefeuille de valeurs mobilières depuis l'ouverture de la succession jusqu'au jour du partage et ceci afin d'apprécier la valeur et la substance de ce portefeuille par référence à sa substance et sa valeur au jour de l'ouverture de la succession ».

## Droits et pouvoirs

**Conseil** : préciser les droits et obligations des parties dans une convention.

L'universalité du portefeuille pose des difficultés d'application pour **le suivi des opérations** qui nécessitent d'ouvrir plusieurs comptes auprès de l'établissement dépositaire.

Le compte démembré usufruit / nue-propriété fonctionne en principe sous la seule signature de l'usufruitier.

Le compte au nom de l'usufruitier est destiné à accueillir les dividendes et intérêts, ainsi que les liquidités provenant par exemple d'obligations arrivées à échéance,  
sur lesquelles s'exercerait un quasi-usufruit (doctrine divisée)  
=> Ouvrir un compte obligations

Droits et pouvoirs

## 6. Parts, actions de société

Distinguer :

- le pouvoir d'affecter le bénéfice,
- le droit de distribuer,
- le droit au dividende.

- Le **bénéfice de l'exercice** est **affecté** par l'usufruitier, mais ne lui appartient pas.

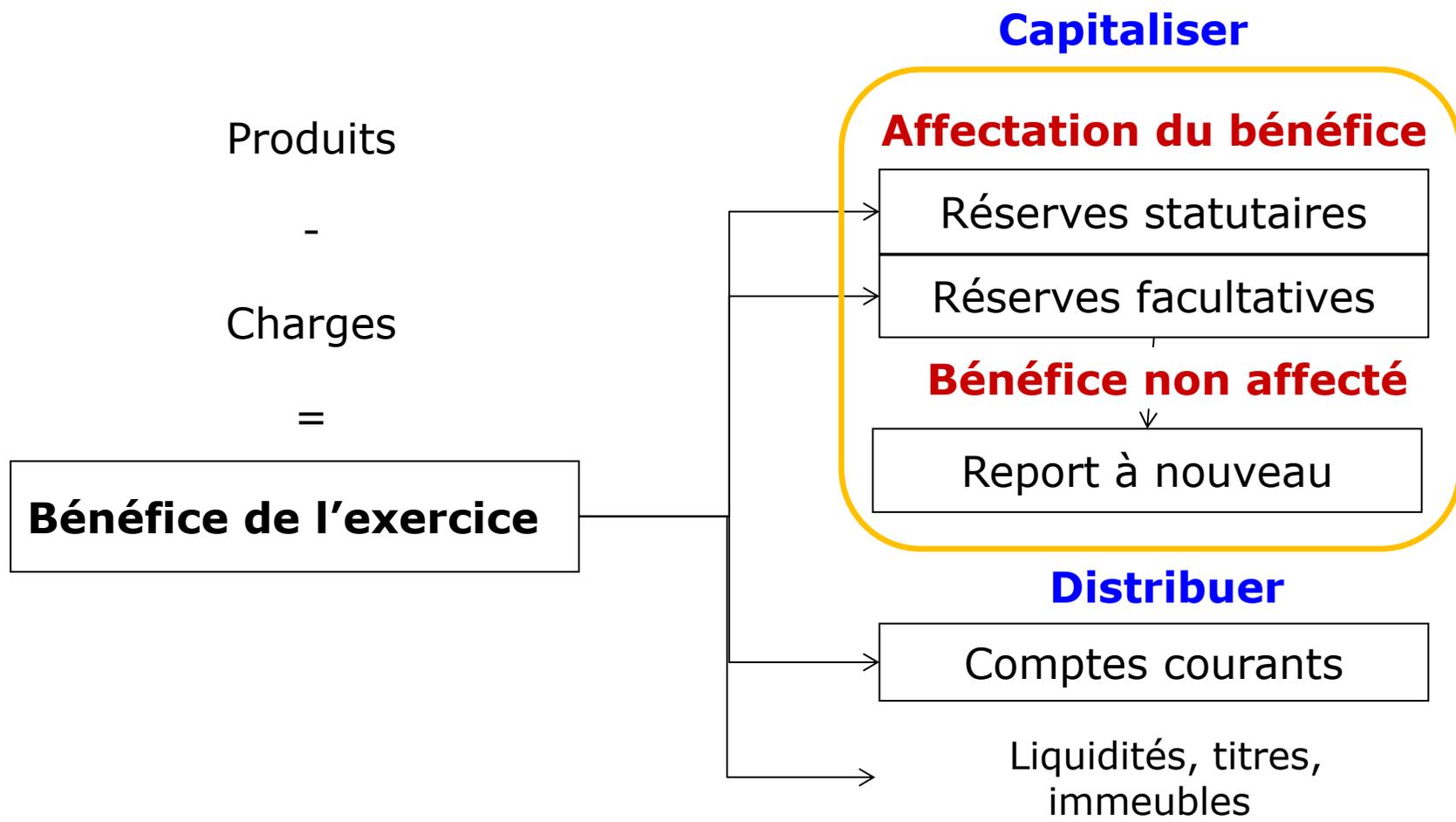
- Affecter n'est pas distribuer. Un bénéfice n'est pas un dividende.

- Qui décide de **distribuer** le dividende ?

- À qui revient le **dividende** ?

Usufruitier, nu-propiétaire, les deux ? Prévoir dans les statuts.

# Droits et pouvoirs

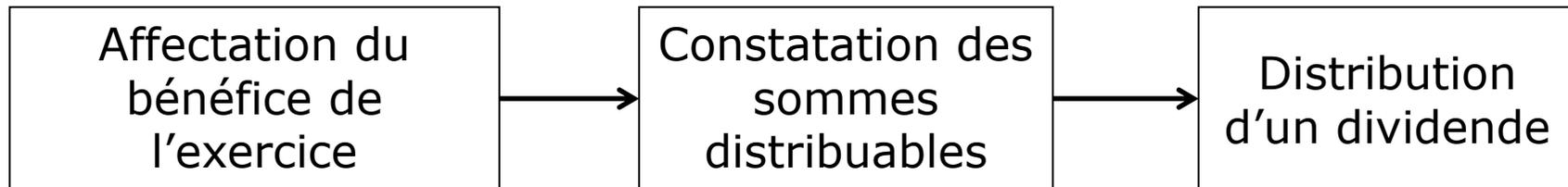


## Droits et pouvoirs

### Distinction bénéfices et dividende

Distinguer **affectation des bénéfices,**  
**distribution d'un dividende, droit au dividende.**

Affecter n'est pas distribuer ; un bénéfice n'est pas un dividende.



Code de commerce, art. L 232-12, al. 1 : « Après **constatation** de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale détermine la part attribuée aux associés sous forme de dividendes ».

+ Jurisprudence constante →

## Droits et pouvoirs

Jurisprudence constante, depuis 2006 :

*« Les **bénéfices réalisés** par une société ne participent de la nature des fruits que lors de leur attribution sous forme de **dividendes**, lesquels n'ont pas d'existence juridique avant l'approbation des comptes de l'exercice par l'assemblée générale, **la constatation** par celle-ci de l'existence de sommes distribuables et la détermination de la part qui est attribuée à chaque associé ; ... »*

Cass. com., 19 sept. 2006, n° 03-19416

Cass. com., 28 nov. 2006, n° [04-17486](#)

Cass. com., 10 févr. 2009, n° [07-21806](#)

Cass. com., 31 mars 2009, n° [08-14053](#)

Cass. com., 14 déc. 2010, n° [09-72267](#)

Cass. com. 18 déc. 2012, n° [11-27745](#)

Cass. com., 13 sept. 2017, n° [16-13674](#)

## Droits et pouvoirs

### **a) Affecter les bénéfices : en principe, l'usufruitier**

C. civ., art. 1844, al. 3 : « Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.

Al. 4 : « **Les statuts peuvent déroger** aux dispositions [...] et de la seconde phrase du troisième alinéa » (Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier).

♦ C. civ., art. 1844

Dispositions spéciales pour la SA et la SCA.

AGO : usufruitier ; AGE : nu-proprétaire ; sauf clause contraire.

C. com., art. L 225-110

## Droits et pouvoirs

**C. civ., art. 1844, al. 3 et 4**, modifié par L. n° 019-744 du 19 juill. 2019

### **Les 3 intentions du législateur**

**1/** Les statuts peuvent aménager la répartition des pouvoirs entre usufruitier et nu-propiétaire.

**2/** Donner le droit à l'usufruitier et au nu-propiétaire de **participer** aux délibérations, quel que soit le titulaire du droit de vote (confirmation que participer n'est pas voter). On ne peut pas priver ni l'usufruitier ni le nu-propiétaire du droit de participer.

**3/** Donner **au nu-propiétaire** la possibilité de **déléguer** ses pouvoirs à l'usufruitier. Cette délégation étant courante dans la pratique, cette précision semble utile pour la sécurité juridique des décisions collectives des sociétés prises avec de telles délégations.

<https://www.senat.fr/rap/l15-657/l15-6578.html#toc76>

Droits et pouvoirs

### **Pacte Dutreil Transmission d'entreprise**

CGI, art. 787 B, i ; BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, n° 300

Pas de possibilité d'élargir les pouvoirs de l'usufruitier.  
Ils doivent être statutairement limités à l'affectation des bénéfices.

CGI, art. 787 B, i : L'exonération de 75 % s'applique « en cas de donation avec réserve d'usufruit à la condition que les droits de vote de l'usufruitier soient **statutairement** limités aux décisions concernant l'**affectation des bénéfices** ».

La limitation des pouvoirs de l'usufruitier à l'affectation des bénéfices doit impérativement figurer dans les statuts.

TGI Paris, 9<sup>e</sup> ch., 14 févr. 2014, [n° 13/04076](#)

Droits et pouvoirs

**b) Composition, distribution du dividende : le nu-proprétaire ?**

*Société anonyme, société en commandite par actions :*

L 225-110 :

AGO : usufruitier ;

AGE : nu-proprétaire ;

sauf clause contraire.

*Autre sociétés, Société civile :*

Puisque affecter (un bénéfice) n'est pas distribuer (un dividende), si l'usufruitier décide d'affecter (C. civ., art. 1844, al. 3), alors le nu-proprétaire décide de distribuer, sauf disposition contraire.

Droits et pouvoirs

### **c) Droit au dividende**

Le dividende étant un fruit, on pourrait penser que seul l'usufruitier a droit au dividende.

C. civ., art. 582 : « L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit ».

Jurisprudence 22 juin 2016 : le dividende provenant des bénéfices mis en réserves revient au nu-proprétaire.

Sauf convention ou clause contraire !?  
Etre attentif à la rédaction des statuts.

## Droits et pouvoirs

### Droit au dividende

**Le fruit = le dividende**, pas le bénéfice distribuable.

C. com., art. L 232-11 : distinction entre bénéfice distribuable et réserves.

	<u>Fonds propres</u>	
	Capital	→ nu-propriétaire
	Réserves statutaires	→ nu-propriétaire
<b>Bénéfice distribuable</b>	Réserves facultatives	→ <b>nu-propriétaire</b>
	Report à nouveau créditeur	→ <b>??</b>
	Bénéfice de l'exercice	→ <b>usufruitier</b>
	<u>Dettes</u>	
	Comptes courants	→ personnel, usufruitier ou nu-propriétaire

Droits et pouvoirs

## **À qui revient le dividende prélevé sur les réserves ?**

Jurisprudences contradictoires

### **♦ Le nu-proprétaire avec quasi-usufruit**

Cass. com., 27 mai 2015, n° [14-16246](#) →

### **♦ Le nu-proprétaire seul**

Cass. civ. 1, 22 juin 2016, n° [15-19471](#) :

« Si l'usufruitier a droit aux bénéfices distribués, il n'a aucun droit sur les bénéfices qui ont été mis en réserve, lesquels constituent l'accroissement de l'actif social et reviennent en tant que tel au nu-proprétaire... ».

## Droits et pouvoirs

**Dividende** provenant

♦ des **réserves facultatives : le nu-propiétaire** avec **quasi-usufruit**

Le dividende provenant **des réserves facultatives appartient au nu-propiétaire**, mais dès lors que le dividende est versé en espèces, il est appréhendé par l'usufruitier qui exerce un **quasi-usufruit** (C. civ., art. 587), **sauf clause** ou convention **contraire**.

La dette de restitution de l'usufruitier est déductible de la base taxable aux droits de succession du nu-propiétaire.

Cass. com., 27 mai 2015, n° [14-16246](#)

Et de la base taxable à l'IFI de l'usufruitier.

Cass. com., 24 mai 2016, n° [15-17788](#)

Doctrine fiscale contraire : BOI-PAT-ISF-30-60-20, n° 50

## Droits et pouvoirs

Dividende provenant

♦ des **réserves : le nu-propiétaire**

Le dividende provenant des bénéfices mis en réserves, qui constituent l'accroissement de l'actif social, reviennent en tant que tel au nu-propiétaire.

Cass. civ. 1, 22 juin 2016, n° [15-19471](#) :

« Si l'usufruitier a droit aux bénéfices distribués, il n'a aucun droit sur les bénéfices qui ont été mis en réserve, lesquels constituent l'accroissement de l'actif social et reviennent en tant que tel au nu-propiétaire ».

La Cour ne se prononce pas sur les sommes distribuées en espèces avec constitution d'un quasi-usufruit.

## Droits et pouvoirs

Dividende provenant

♦ des **bénéfices** : **l'usufruitier**

C. civ., art. 582 : « L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit ».

« L'usufruitier a droit aux bénéfices distribués », sauf pour les sommes provenant des réserves.

Cass. civ. 1, 22 juin 2016, n° [15-19471](#)

## Droits et pouvoirs

Dividende provenant

### ◆ du **report à nouveau** : **l'usufruitier** ?

La nature juridique du report à nouveau est incertaine.  
Bénéfice distribuable ou réserves ?

### ◆ Qualification en bénéfice distribuable

La loi distingue le bénéfice distribuable, dont le report à nouveau fait partie d'une part et les réserves d'autre part.

C. com., art. L 232-11, al. 1 et 2

Le report à nouveau n'aurait donc pas la nature de réserves.

## Droits et pouvoirs

### ◆ Qualification en réserves

- Selon l'ancien PCG, le report à nouveau est un bénéfice en instance d'affectation, jusqu'à la prochaine assemblée statuant sur les résultats.

Le report à nouveau avait une caractère temporaire.

Ancienne jurisprudence : les bénéfices portés au compte « report à nouveau » deviennent des réserves à l'expiration de l'exercice suivant celui au cours duquel ils ont été réalisés.

Civ. 14 nov. 1955, Bull. III. 268 ; Civ. 9 mai 1956, Bull. III. 123

- Selon l'ANSA, le report à nouveau correspondant aux exercices antérieurs est assimilable à des réserves (sur quel fondement ?).

ANSA, Avis du Comité Juridique du 3 juin 1998, n° 2987 (extr. n° 470).

## Droits et pouvoirs

- Comptabilité publique

« Le report à nouveau est le résultat ou la partie du résultat dont l'affectation a été ajournée par le conseil d'administration qui a statué sur les comptes de l'exercice précédent.

Lorsqu'un résultat excédentaire est inscrit en report à nouveau, l'affectation du report à nouveau, notamment dans les réserves, doit se faire au cours de l'exercice suivant ».

Bulletin Officiel de la Comptabilité Publique, [n° 10-031-M91](#), 21 déc. 2010

Droits et pouvoirs

Sommes provenant

♦ d'une **réduction de capital : le nu-proprétaire**

Le capital appartient au nu-proprétaire.

## Droits et pouvoirs

### **Attention à l'affectation du résultat !**

Etre attentif aux décisions entre :

- porter le résultat en report à nouveau
- affecter les bénéfices en réserves, acte irréversible
- distribuer un dividende, par imputation en compte courant.

La distribution d'un dividende au profit de l'usufruitier est fiscalement pénalisant, même si la société est à l'IR :

- le patrimoine n'est pas transmis et supportera les droits de mutation à titre gratuit
- le compte-courant est pleinement imposable à l'IFI, même s'il est bloqué, alors qu'une décote de la valeur des parts est admise.

## Droits et pouvoirs

### **Propositions**

#### ◆ **Clause statutaire**

« Dans le cas où la jurisprudence l'exige, et seulement dans ce cas, la part du dividende provenant des réserves revient au nu-propriétaire ; sinon, elle revient à l'usufruitier. Les sommes figurant au report à nouveau n'ont pas le caractère de réserves et ne sont soumises à aucune obligation d'affectation en réserves. Sauf décision contraire, les sommes distribuées reviennent à l'usufruitier, à proportion de ses droits financiers ».

Société civile, SARL, SAS : les statuts peuvent prévoir des titres à droits financiers différenciés (parts sociales : C. civ., art. 1844-1, SAS : C. com., art. L 228-11)

#### ◆ **Droit de jouissance spéciale** en cas de donation ou vente.

## Droits et pouvoirs

### Réflexion

Le nu-proprétaire, associé, peut-il être privé de dividende ?

Le nu-proprétaire a la qualité d'associé, pas l'usufruitier.

- ◆ Cass. civ. 3, 15 sept. 2016, [n° 15-15172](#) (implicite)
- ◆ CA Aix-en-Provence, 22 janv. 2015
- ◆ Cass. civ. 1, 22 juin 2016, [n° 15-19471](#) et [15-19516](#), Cass. com., 27 mai 2015, [n° 14-16246](#) (implicite : le nu-proprétaire a droit au dividende prélevé sur les réserves ; réserves = capital = associé)
- ◆ TA Paris, 8 juill. 2009, n° 04-17286 et 08-3363, Sté Sof-Invest
- ◆ CJCE, 4<sup>e</sup> ch., 22 déc. 2008, aff. [C-48/07](#)
- ◆ Cass. civ. 3, Lenaerts Candelot, 29 nov. 2006, [n° 05-17009](#)
- ◆ Cass. com., de Gaste, 4 janv. 1994, [n° 91-20256](#)

On ne peut pas priver un associé de tout droit au bénéfices.

- ◆ C. civ., art. 1832 ◆ C. civ., art. 1833 ◆ C. civ., art. 1844-1, al. 1 ◆ C. civ., art. 1844 – 1, al. 2

## Droits et pouvoirs

- ◆ CJCE, 4<sup>e</sup> ch., 22 déc. 2008, aff. [C-48/07](#)

« Ainsi, dans l'affaire au principal, VVT n'étant pas propriétaire des parts de NARDA, le rapport juridique qu'elle a avec cette dernière découle non d'un statut d'associé, mais de l'usufruit dont elle est titulaire.

En revanche, le rapport de droit de BEPA avec NARDA est celui d'associé, résultant du seul fait qu'elle détient, en tant que nu-propriétaire, des parts dans le capital de cette dernière ».

- ◆ Cass. civ. 3, Lenaerts Candelot, 29 nov. 2006, [n° 05-17009](#)

« Mme B... avait perdu la sienne [la qualité d'associée], quelle que soit l'étendue du droit de vote accordé à l'usufruitier par les statuts, a souverainement retenu que l'information délivrée le 20 août 1999, qui faisait figurer Mme B... au nombre des associés, était de nature à induire en erreur... ».

Droits et pouvoirs

### **Distribuer un dividende au nu-propriétaire**

= transmettre un patrimoine en franchise de droits de mutation :  
Abus de droit ?

**Cass. com., 31 mars 2009, [n° 08-14053](#)**

- **Situation**

Au cours de l'AGO, l'usufruitier décide d'affecter la totalité du bénéfice de l'exercice en réserve facultative.

L'AGE du même jour décide de distribuer une partie des réserves au profit des nus propriétaires, les enfants.

La Cour ne conteste pas.

Un capital a été transmis en franchise de droits de mutation.

## Droits et pouvoirs

- **Position de l'administration fiscale : donation indirecte**

Il résulte de la jurisprudence de la cour de cassation que les sommes portées en réserve constituent un accroissement de l'actif social revenant au nu-propiétaire.

La décision d'affecter les bénéfices en réserves s'analyse en une renonciation, sans contrepartie, définitive et irrévocable de la part de l'usufruitier à appréhender les bénéfices auxquels il a droit, constituant dès lors une **donation indirecte** aux nus propriétaires, donation taxable aux droits de mutation.

## Droits et pouvoirs

- **Décision de la Cour : absence de donation indirecte**

« Les bénéfices réalisés par une société ne participent de la nature des fruits que lors de leur attribution sous forme de dividendes,...

**avant cette attribution, l'usufruitier des parts sociales n'a pas de droit sur les bénéfices ».**

C. civ., art. 894 : « La donation entre vifs est un acte par lequel le donateur **se dépouille** actuellement et irrévocablement de la chose donnée, en faveur du donataire qui l'accepte ».

La donation suppose un appauvrissement du donateur.

N'ayant **aucun droit sur les bénéfices** avant l'attribution du dividende, l'usufruitier ne s'appauvrit pas en décidant d'affecter les bénéfices en réserves.

## Droits et pouvoirs

- **Argument fiscal** d'une répartition inégalitaire du dividende entre usufruitier et nu-proprétaire.

L'administration fiscale reconnaît une répartition différente de l'impôt et donc des droits économiques :

- l'usufruitier est imposable sur les bénéfices courants (revenus, plus-values mobilières) ;
- le nu-proprétaire est imposable sur les bénéfices exceptionnels (plus-values immobilières, sur titres de participation),  
sauf convention contraire conclue et enregistrée avant la clôture de chaque exercice.

BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20

Droits et pouvoirs

## **Comparaison usufruitier : parts sociales / autres actifs**

### **▶ Inconvénients du démembrement direct sur des actifs**

Lorsque le démembrement porte sur des actifs, l'usufruitier **perd le pouvoir de les gérer** librement. Il doit recueillir l'accord de tous les nus propriétaires pour céder les actifs immobiliers et sa liberté est encadrée pour gérer le portefeuille.

**Le montant des revenus qu'il peut obtenir est incertain.**

L'usufruitier supporte la majeure partie des charges immobilières et les actifs financiers de capitalisation ne procurent aucun revenu.

La cession d'un bien immobilier met fin au démembrement. Sauf convention contraire des parties, la règle est le partage des liquidités (valeur économique).

Droits et pouvoirs

▶▶ **Avantages du démembrement sur des parts de société**

La cession d'un actif par la société ne met pas fin au démembrement.

À la fois dirigeant et associé pour quelques parts conservées en pleine propriété, parts à droit de vote plural (SAS ou société civile), l'usufruitier :

- a les pleins pouvoirs pour gérer le patrimoine en toute indépendance.

- prélève la majeure partie du dividende.

## Droits et pouvoirs

La Société civile et la SAS consolident le démembrement de propriété, à condition de détenir des parts en pleine propriété !

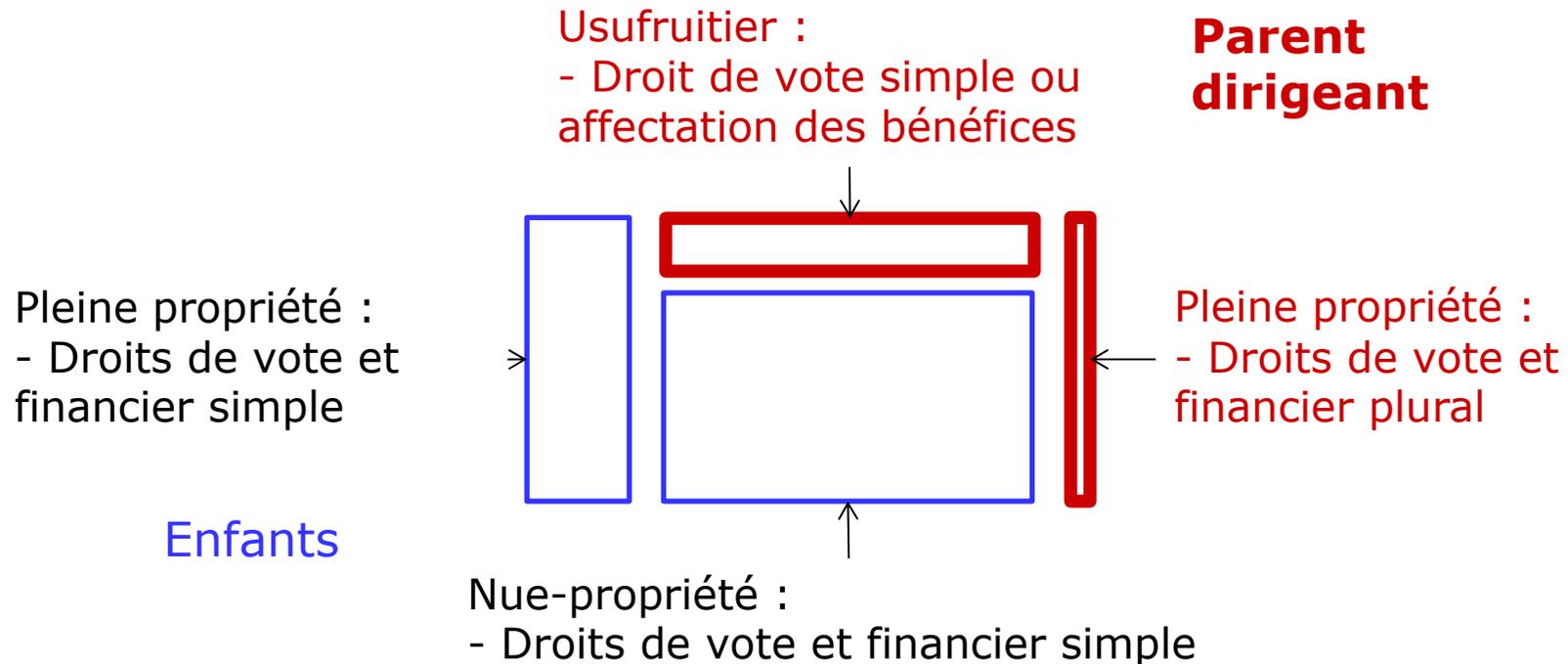
	<b>Actifs immobiliers et financiers</b>	<b>Parts de société civile, SAS</b>
Pouvoirs de gestion		
Droits économiques : revenus		
Fiscalité : droits de mutation		



## Droits et pouvoirs

**SAS, société civile.** Transmettre l'entreprise et garder les pouvoirs

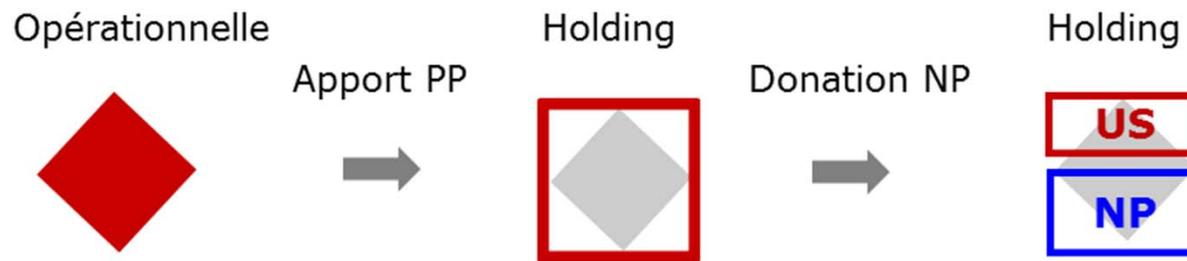
Répartition du capital, des **droits de vote et financiers.** Exemple



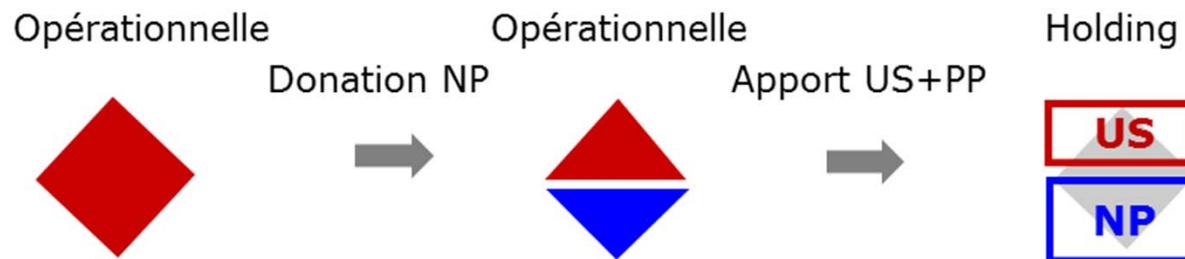
# Droits et pouvoirs

## » Démembrement de titres sociaux ; schémas

- **Apport de la pleine propriété** à la holding puis **Donation de la nue-propriété** des titres



- **Donation de la nue-propriété** de l'opérationnelle puis **Apport de l'usufruit et de la nue-propriété** à la holding

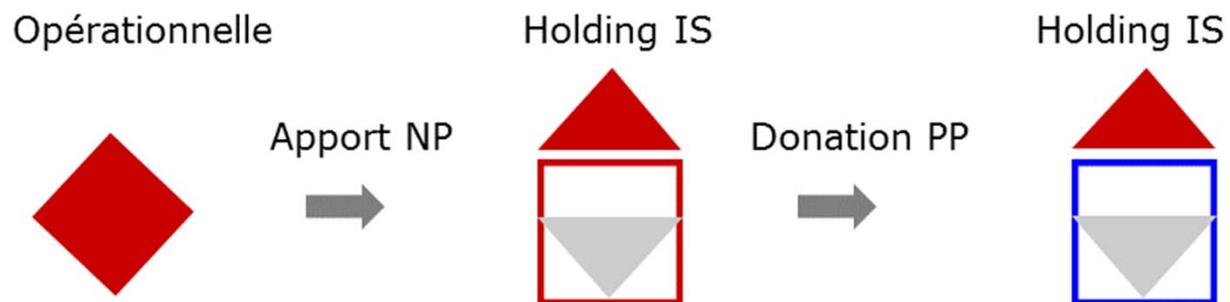


## Droits et pouvoirs

- **Donation de la nue-propriété** de l'opérationnelle puis **vente de l'usufruit et de la nue-propriété** puis report **en quasi-usufruit** sur les liquidités

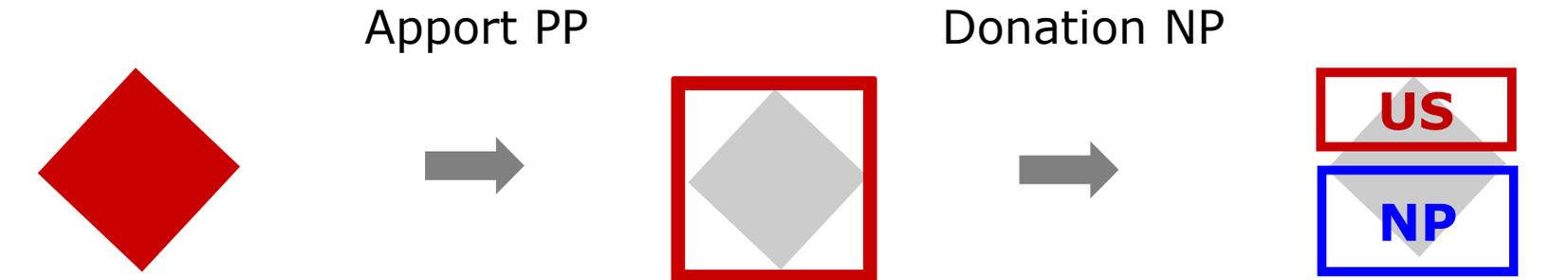


- **Apport nue-propriété** puis **donation pleine propriété**



## Droits et pouvoirs

- **Apport de la pleine propriété** à la holding puis **Donation de la nue-propiété** des titres



### 1. Apport de la PP de l'opérationnelle

Apport en report d'imposition

### 2. Donation de la NP de la holding à l'IS

La donation de la nue-propiété efface la PV de la NP en report

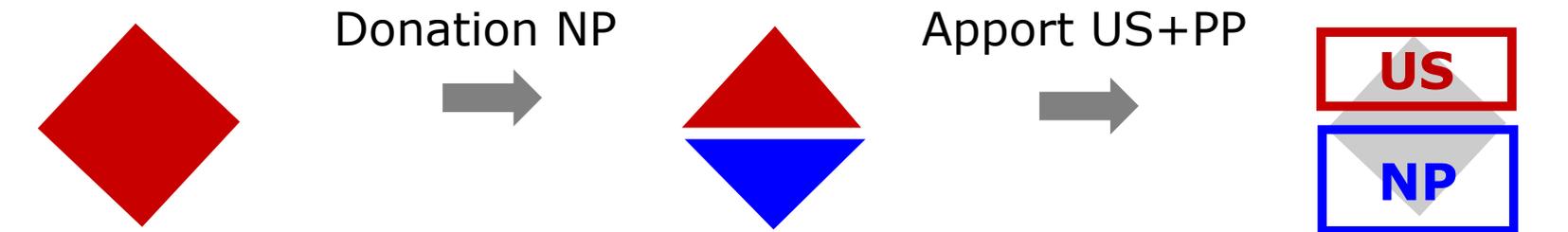
Décès : extinction de l'US sans impôt (CGI 1133).

→ Contraintes report : pas de cession de F ou H avant 3 ans sauf...

→ Pouvoirs possibles avec actions de préférence

## Droits et pouvoirs

- **Donation de la nue-propriété** de l'opérationnelle puis **Apport de l'usufruit et de la nue-propriété** à la holding



### 1. **Donation de la nue-propriété** de l'opérationnelle

La donation efface la plus-value relative à la nue-propriété

### 2. **Apport US+NP** à la holding à l'IS

Apport de l'US en report d'imposition (si H à l'IS ; IPV si H à l'IR)

Décès : extinction de l'US sans impôt (CGI 1133).

→ **Incertitude juridique** subrogation conventionnelle.

→ Pas de libéralité résiduelle (pas de subrogation sur l'obligation).

→ Si Pacte Dutreil : les pouvoirs de l'usufruitier strictement limités à l'affectation des bénéfices (pas de préférence possible dans H).

Droits et pouvoirs

## **Incertitude juridique de la subrogation conventionnelle**

- **Doctrine 1 + administration fiscale** : oui à la subrogation

L'apport conjoint peut être rémunéré respectivement par l'**usufruit** et la **nue-propriété** de droits sociaux, par le mécanisme de la subrogation conventionnelle.

😊 Administration fiscale : RES N° 2006/8 (FP), reprise dans BOFIP BOI-RPPM-PVBMI-30-10-20 :

« Cette modalité [subrogation] n'est prévue par aucun texte mais elle n'est pas contraire aux principes généraux du droit des sociétés.

L'opération **n'interdirait** donc pas, en pratique, toutes autres conditions étant par ailleurs réunies, l'octroi du sursis d'imposition éventuellement applicable à la plus-value d'apport ».

## Droits et pouvoirs

### ■ **Doctrine 2** : report du démembrement impossible

L'apport de droits démembrés ne peut pas être rémunéré que par des titres en **pleine propriété**.

*C. civ., art. 1843-2 : « Les droits de chaque **associé** dans le capital social sont proportionnels à ses apports ».*

Jurisprudence : l'usufruitier n'a pas la qualité d'associé.

Cass. civ. 3, 15 sept. 2016, n° 15-15172

Cass. com., « de Gaste », 4 janv. 1994, n° 91-20256

Cass. civ. 3, « Lenaerts Candelot », 29 nov. 2006, n° 05-17009.

Donc il est impossible d'être rémunéré par l'usufruit de titres.

⊗ Rép. min. Justice, JOAN, 27 nov. 2000, n° 48735 : « Le fondement juridique d'une telle opération [la subrogation conventionnelle] fait l'objet d'une controverse doctrinale qui n'a pas, à ce jour, été tranchée par la jurisprudence ».

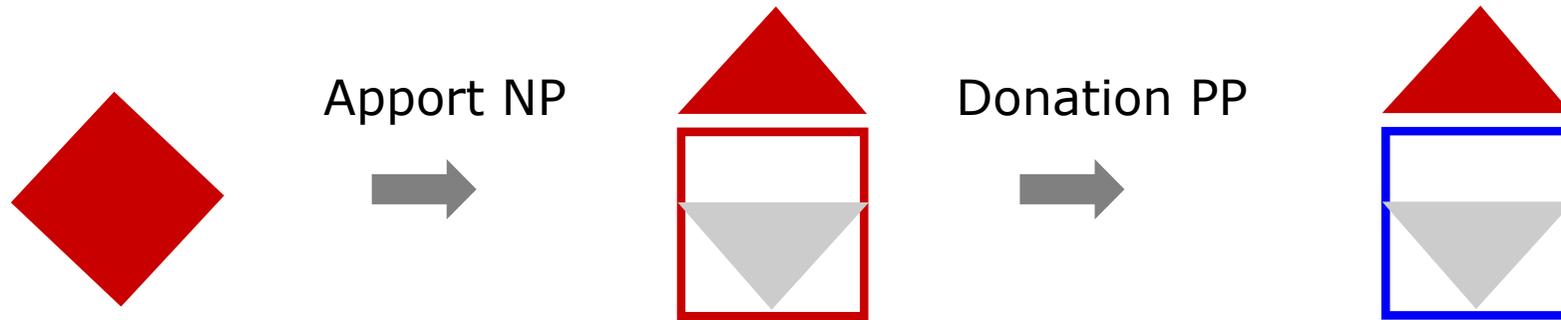
## Droits et pouvoirs

### ■ **Apport nue-propriété puis donation pleine propriété**

Opérationnelle

Holding IS

Holding IS



#### **1. Apport de la NP à holding**

Apport de la NP : IPV sur la NP apportée.

Apport = mutation à titre onéreux. Valorisation NP à la valeur économique (NP val éco < NP val fiscale si rentabilité > 3 % par an)

#### **2. Donation de la PP de la holding** (qui détient NP)

DMTG sur NP économique.

Abus de droit ?

Droits et pouvoirs

### **Jurisprudence variable**

Abus de droit pour société fictive :

- Cass. com., « Saunier », 15 mai 2007, n° 06-14262
- Cass. Com., « Wurstenberger », 13 janv. 2009, n° 07-20097

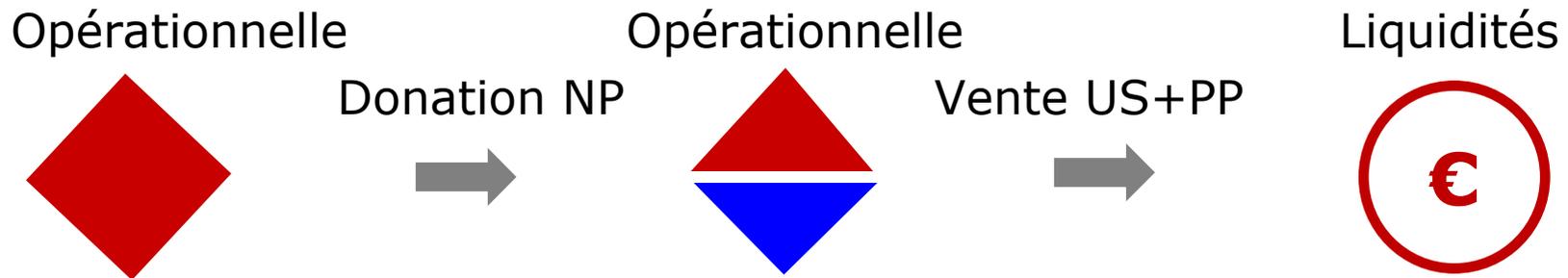
Caractère fictif de la société : absence de recherche de profit ou de réalisation d'économies => contraire à l'article 1832 du Code civil.

Pas prévu par l'administration fiscale, notamment par BOI Dutreil.

## Droits et pouvoirs

### ■ Quasi-usufruit ou vente ?

**Donation de la nue-propriété** de l'opérationnelle  
puis **vente de l'usufruit et de la nue-propriété**  
puis report **en quasi-usufruit** sur les liquidités



#### **1. Donation de la NP** de l'opérationnelle

Donation de la NP : DMTG NP

#### **2. Vente US+NP**

Vente de l'US : IPV US

La donation a effacé la plus-value relative à la nue-propriété.

Abus de droit ?

Droits et pouvoirs

## **7. Produits de l'intermédiation bancaire et financière**

Livrets de Caisse d'Épargne, CODEVI, Livrets d'Épargne Populaire :  
l'usufruitier a droit aux **intérêts** crédités.

Bons de caisse – Comptes à terme :

l'usufruitier a droit aux **intérêts** au jour du remboursement du prêt  
par la banque.

Il ne s'agit pas de produits de capitalisation mais de titres de  
créance non négociables constatant un **prêt** consenti à une Banque,  
dont le remboursement au terme comprend capital et intérêts.

Droits et pouvoirs

## **8. Bon et contrat de capitalisation**

Doctrines divisées :

- La situation est analogue à celle des OPCVM de capitalisation.  
L'usufruitier ne peut appréhender les revenus capitalisés.

- L'usufruitier a droit aux intérêts courus (revenus et plus-values) et, au terme du contrat, il exerce un quasi-usufruit sur les liquidités provenant du capital remboursé.

Le nu-propriétaire a un droit de créance équivalent au montant du capital net des intérêts.

## Droits et pouvoirs

Comment distinguer la part des résultats qui provient des intérêts courus de celle qui correspond aux plus-values ?

### **Conseil**

Pour éviter tout problème, il est vivement recommandé que les parties (compagnie d'assurance ou émetteur d'une part, souscripteur d'autre part) prévoient contractuellement les modalités d'attribution des fruits « capitalisés » dans le cas d'un démembrement du droit de propriété.

Droits et pouvoirs

## **9. Contrat d'assurance vie**

- a)** Démembrement du contrat à la souscription
- b)** Démembrement de la clause bénéficiaire

Droits et pouvoirs

**a) Démembrement du contrat à la souscription**

Il s'agit de reporter les droits démembrés de l'usufruitier et du nu-propriétaire sur la souscription d'un contrat d'assurance-vie.

**Objectifs :**

L'usufruitier souhaite pouvoir disposer de revenus.

Le nu-propriétaire souhaite investir dès aujourd'hui en assurance vie et disposer de la pleine propriété au décès de l'usufruitier.

Droits et pouvoirs

## **Interrogations sur la validité du démembrement du contrat**

- **Au plan civil**

La faculté de rachat est un **droit personnel** (et non réel) accordé au souscripteur du contrat. Or, il est impossible de démembrement des droits personnels.

Les bénéficiaires sont désignés conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire. Mais l'usufruitier peut-il désigner un bénéficiaire puisque l'usufruit s'éteint à son décès pour reconstituer la pleine propriété au profit du nu-propriétaire ?

L'adhésion de l'usufruitier ne serait-elle pas alors entachée de nullité ?

Droits et pouvoirs

- **Au plan fiscal**

Quel est le régime applicable aux retraits ?

Ils sont conventionnellement qualifiés de fruits, l'usufruitier n'ayant pas droit au capital.

Ne sont-ils pas taxables en totalité ?

Si l'usufruitier n'effectue pas de rachats, n'y a-t-il pas donation indirecte au profit du nu-propiétaire ?

Le décès de l'usufruitier entraîne le passage d'un contrat comportant deux souscripteurs à un contrat n'en comportant qu'un seul. N'y a-t-il pas novation du contrat ?

## Droits et pouvoirs

### Avantages pour le nu-propiétaire :

- Prendre date et faire tourner le compteur fiscal de 8 ans qui permet de générer des revenus faiblement fiscalisés,
- Bénéficiaire de l'exonération de l'impôt sur les plus-values pour les arbitrages entre supports,
- Optimiser la transmission de son patrimoine à ses enfants en cas de décès, en bénéficiant du régime fiscal de l'assurance vie.

## Droits et pouvoirs

Signature d'une convention et souscription du contrat.

**Convention :** Retracer l'origine du démembrement, préciser les droits économiques et politiques de l'usufruitier, les modalités de désignation du bénéficiaire.

Exemples :

« L'usufruitier a droit à l'excédent de la valeur de rachat par rapport aux primes nettes de frais investies ».

« L'usufruitier dispose seul de la faculté d'arbitrages entre supports ».

« L'usufruitier dispose d'un droit de rachat autonome, sous sa seule signature, sans que celui-ci puisse excéder le montant des primes investies ».

Droits et pouvoirs

## **Souscription du contrat**

### **Co-souscripteurs du contrat :**

L'usufruitier pour ses droits en usufruit.

Le nu-propiétaire pour ses droits en nue-propiété.

### **Assuré :**

le nu-propiétaire.

### **Versement des primes :**

Versement de la prime en provenance d'un compte démembre. Les versements complémentaires ne sont autorisés que s'ils proviennent de sommes correspondant aux même conditions de démembrement.

## Droits et pouvoirs

**Bénéficiaires** (désignation conjointe par l'usufruitier et le nu-propriétaire)

- **En cas de vie au terme du contrat :**

- Si usufruitier encore en vie : les co-souscripteurs.
- Si usufruitier décédé : le nu-propriétaire devenu seul titulaire du contrat.

- **En cas de décès de l'assuré nu-propriétaire :**

- Si usufruitier encore en vie : démembrement du capital décès entre l'usufruitier et les bénéficiaires désignés qui deviennent nus propriétaires du capital.
- Si usufruitier décédé : les bénéficiaires désignés en pleine propriété.

Droits et pouvoirs

### **Sort du contrat démembrement**

- L'usufruitier décède en premier.

Le contrat n'est pas dénoué ; il continue au nom du seul nu-propriétaire devenu plein propriétaire, sans droit de mutation (CGI, art. 1133).

- L'assuré nu-propriétaire décède en premier.

Le contrat est dénoué.

Il convient d'aménager les droits de l'usufruitier et des bénéficiaires sur le capital décès, sans nécessairement transformer ce capital en quasi-usufruit.

Droits et pouvoirs

### **b) Démembrement de la clause bénéficiaire**

Le démembrement de la clause bénéficiaire consiste non pas en un démembrement de la clause elle-même, mais du capital qui sera versé par la Compagnie d'Assurance lors du dénouement du contrat.

Le versement en somme d'argent donne naturellement naissance à un quasi-usufruit (C. civ., art. 587).

Possibilité d'en convenir autrement.

## Droits et pouvoirs

### **Objectifs, avantages :**

Possibilité de disposer au profit de deux personnes successivement, par exemple le conjoint puis les enfants, voire des petits-enfants.

Conférer des pouvoirs étendus au conjoint quasi-usufruitier.

Transmettre au conjoint en limitant les risques de contestation des héritiers réservataires (l'usufruit fait partie des quotités disponibles entre époux).

Protéger les enfants, titulaires d'une créance de restitution.

Grâce à la créance de restitution, préserver les droits d'enfants d'un premier lit qui ne sont pas héritiers du conjoint bénéficiaire.

Droits et pouvoirs

**Conséquences** du démembrement de la clause bénéficiaire

### **Droits de l'usufruitier**

Au décès de l'assuré, l'usufruitier exerce un quasi-usufruit sur le capital versé par la compagnie. Il en dispose librement (dispense de faire emploi et de fournir caution), à charge de restituer à son décès un capital équivalent au nu-proprétaire.

### **Droits du nu-proprétaire**

Le nu-proprétaire détient une créance de restitution sur la succession de l'usufruitier. Il se verra attribuer un capital équivalent à celui que l'usufruitier avait reçu, sans acquitter de droits de mutation.

## Droits et pouvoirs

### **Assurance-vie et démembrement de la clause bénéficiaire Décès de l'assuré. Application de l'abattement de 152 500 €**

CGI, art. 990 I (primes versées avant le 70<sup>ième</sup> anniversaire)

BOI-TCAS-AUT-60-20120912

- L'abattement de 152 500 € est réparti entre usufruitier et nu-propiétaire selon le barème fiscal (CGI art. 669).
  - Il y a autant d'abattements que de couples "usufruitier/nu-propiétaire".
  - En présence d'un usufruitier et de plusieurs nus propriétaires : chaque nu-propiétaire partage un abattement avec l'usufruitier. Toutefois, l'usufruitier ne peut bénéficier au total que d'un abattement maximum de 152 500 € sur l'ensemble des capitaux décès reçus à raison du décès d'un même assuré.
  - Si l'usufruitier ou le nu-propiétaire sont également bénéficiaires d'autres contrats d'assurance-vie souscrits par le même assuré, ils ne peuvent bénéficier chacun que d'un abattement maximum de 152 500 € sur l'ensemble des capitaux décès, incluant leur quote-part de l'abattement réparti selon le barème (CGI art. 669).
- Il en va de même lorsque les capitaux d'un même contrat sont répartis, d'une part en pleine propriété, d'autre part en démembrement de propriété.

## Droits et pouvoirs

### **Partage de l'abattement.** Hypothèses :

un usufruitier conjoint, deux nus propriétaires

Valeur fiscale usufruit : 30 %. Valeur rachat contrat : 1 000 000 €

Bénéficiaires	Usufruitier	Nus propriétaires	
Valeur fiscale	30 %	70 %	70 %
Répartition abattement 152 000 €	$(152\,500 \times 30\%) \times 2$ = 91 500	$152\,500 \times 70\%$ = 106 750	106 750
Base taxable	Exonération	$(1\,000\,000 \times 70\%) \times \frac{1}{2}$ = 350 000	350 000
Base taxable - abattement	Exonération	$350\,000 - 106\,750$ = 243 250	243 250
Prélèvement 20 %	Exonération	$243\,250 \times 20\%$ = 48 650	48 650
Total taxation	Exonération	97 300	
Montant perçu	$1\,000\,000 - 97\,300$ = 902 700	Créance de restitution : 902 700	
		451 350	451 350

## Droits et pouvoirs

### **Démembrement de la clause bénéficiaire. Exemple**

Monsieur a souscrit un contrat d'assurance-vie avant 70 ans

Bénéficiaires son épouse pour l'us, ses enfants pour la np.

Il décède. La Compagnie verse à Mme la somme de 100 000 €, en franchise de droits de succession. Application du 757 B du CGI.

Quasi-usufruitère, Mme a la libre disposition des capitaux.

Plus tard, elle décède. L'usufruit s'éteint.

- 1)** Le quasi-usufruitier n'a consommé que les « intérêts » de la
- 2)** Le quasi-usufruitier a consommé les intérêts et une partie du capital, 40 000 € ; il reste dans la succession 60 000 €. →

## Droits et pouvoirs

**1)** Le quasi-usufructier n'a consommé que les « intérêts » de la somme de 100 K€ et le capital se retrouve dans sa succession.

Situation successorale

Actif : Capital	100 K€
Passif : Dette de restitution	<u>100 K€</u>
Taxable :	0 K€

**2)** Le quasi-usufructier a consommé les intérêts et une partie du capital, 40 K€ ; il reste dans la succession 60 K€.

La dette de restitution constitue un passif successoral pour 100 K€ et le solde, 40 K€, s'impute sur d'autres biens dépendant de la succession.

Droits et pouvoirs

### **Rédaction de la clause bénéficiaire démembrée**

(co-souscription en régime de communauté, avec dénouement au 1<sup>er</sup> ou au 2<sup>ème</sup> décès)

**Souscripteur, assuré :** Monsieur

**Bénéficiaires en cas de décès :**

Pour l'usufruit : mon conjoint, non divorcé et non séparé de corps, non engagé dans une procédure de divorce ou de séparation de corps.

Pour la nue-propiété : mes enfants nés, à naître ou représentés, à proportion de leurs droits dans la succession.

Dans le cas du prédécès du conjoint, ou dans le cas où il n'accepterait pas l'usufruit ainsi attribué : mes enfants nés, à naître ou représentés, à proportion de leurs droits dans la succession.

## Droits et pouvoirs

En cas d'attribution du bénéfice du contrat en usufruit au conjoint et en nue-propriété à mes enfants, cette attribution se fera aux charges et conditions suivantes :

1° Le conjoint usufruitier se fera remettre le capital dû par la compagnie d'assurances. Il disposera sur ce capital d'un quasi-usufruit, conformément à l'article 587 du Code civil.

2° L'usufruitier adressera aux nus propriétaires une attestation de paiement précisant le montant de la somme reçue ainsi que la date de son règlement.

3° L'usufruitier pourra disposer librement de la somme reçue, il pourra s'en servir comme un propriétaire en qualité de quasi-usufruitier.

4° A l'extinction de l'usufruit, l'usufruitier devra rendre à chacun de mes enfants ou à leurs descendants, une somme équivalente à leur part dans le capital.

## Droits et pouvoirs

5° Mes enfants ou leurs représentants, créanciers de l'usufruitier pour une somme équivalente à leur part dans le capital, ne pourront exiger le paiement de cette créance qu'au jour du décès de l'usufruitier.

6° L'usufruitier ne sera pas tenu de l'obligation de dresser un inventaire, de fournir caution, ni de faire emploi de ces capitaux.

7° Le nu-proprétaire ne pourra demander la conversion de l'usufruit en rente viagère.

Droits et pouvoirs

## Limites à la clause bénéficiaire démembrée

### 1) L'emploi des sommes ?

C. civ., art. 1094-3

#### Titre II : Des libéralités

Chapitre IX : Des dispositions entre époux, soit par contrat de mariage, soit pendant le mariage.

« Les enfants ou descendants pourront, **nonobstant toute stipulation contraire du disposant**, exiger, quant aux biens soumis à l'usufruit, qu'il soit dressé inventaire des meubles ainsi qu'état des immeubles, qu'il soit **fait emploi des sommes** et que les titres au porteur soient, au choix de l'usufruitier, convertis en titres nominatifs ou déposés chez un dépositaire agréé ».

Droits et pouvoirs

**Exigibilité de l'emploi des sommes :  
applicable à l'assurance-vie ?**

Probablement non. Titre II Des libéralités : selon la jurisprudence, un contrat d'assurance-vie ne constitue pas une libéralité.

Cass. civ. 1, 17 mars 2010, n° 08-15658

Droits et pouvoirs

## **2) Le réinvestissement dans un contrat d'assurance-vie**

Situation : le quasi-usufructier remploie le capital décès sur un contrat d'assurance-vie, en nommant le nu-proprétaire comme bénéficiaire.

Double avantage pour le nu-proprétaire :

- Titulaire d'une créance sur la succession du quasi-usufructier.
- Perception du capital décès avec la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie.

Risque d'abus de droit ? →

## Droits et pouvoirs

Quasi-usufruit et réinvestissement des sommes en assurance-vie  
Absence d'abus de droit.

CA Douai, 12 mai 2016, n° 15/03664

Au décès de l'usufruitier, l'administration fiscale conteste la déduction de la créance de restitution correspondant aux fonds utilisés pour souscrire les contrats.

La Cour :

- le principe de la dette de restitution est indépendant des investissements décidés par l'usufruitier
- la désignation de son héritier comme bénéficiaire des contrats ne constitue pas un moyen de paiement anticipé de la dette de l'usufruitier
- l'assurance-vie fait l'objet d'une imposition propre (CGI 757 B).

Droits et pouvoirs

### **Recommandation**

Etablir, lors de la délivrance des capitaux, une convention de quasi-usufruit, soit par acte notarié, soit par acte sous seing privé enregistré.

La convention de quasi-usufruit permet :  
de préciser les droits des parties,  
de rendre opposable à l'Administration la dette de restitution.

Droits et pouvoirs

## **10. Liquidités : quasi-usufruit ou partage**

### **a) Quasi-usufruit**

Origines :

Actifs monétaires existant au jour du démembrement (décès)

Remboursement de créances

Indemnités liées à la perte matérielle ou juridique (expropriation)

Les liquidités qui sont des biens « *dont on ne peut faire usage sans les consommer* » (C. civ., art. 587).

Le quasi-usufruitier peut librement disposer du capital comme s'il en avait la pleine propriété - le gérer, le consommer.

Il n'est pas tenu à l'obligation de remploi.

Droits et pouvoirs

## **b) Partage des liquidités**

Usufruitier et nu-propiétaire peuvent décider :

- de **vendre** un bien démembré pour **se partager** les liquidités ;
- de **reporter** le démembrement sur un autre bien.

En cas de conflit entre usufruitier et nu-propiétaire, le partage doit « *tenir compte de l'âge de l'usufruitière et du revenu net qu'elle pouvait espérer obtenir* ».

CA Bordeaux, 26 juin 1990 / Cass. civ. 1, 3 juill. 1991, n° 89-21541 / Cass. civ. 1, 25 févr. 1997, n° 94-20785 / Cass. civ. 1, 17 sept. 2003, n° 00-19938

Valeur économique et non barème fiscal.



## Droits et pouvoirs

### **11. Dettes, emprunts**

#### ● **Emprunts**

L'usufruitier est redevable du paiement des intérêts .

Le nu-proprétaire, du remboursement du capital.

C. civ., art. 612 ; Cass. civ. 1, 11 févr. 1981, n° 79-14070

#### ● **Dettes**

L'usufruitier supporte les charges usufruituaires :

- taxe d'habitation, taxe foncière, impôt sur le revenu, IFI.

- dettes alimentaires ; prestation compensatoire.

Le légataire en usufruit supporte les dettes dites de « charge de revenus » : dettes alimentaires, prestation compensatoire, rente viagères.

## II. ÉVALUATION DE L'USUFRUIT ET DE LA NUE-PROPRIÉTÉ

### **II. ÉVALUATION DE L'USUFRUIT ET DE LA NUE-PROPRIÉTÉ**

#### **A. Barème fiscal ou évaluation économique ?**

#### **B. Le barème fiscal des droits démembrés**

- 1.** Usufruit viager
- 2.** Usufruit temporaire
- 3.** Droit d'usage et d'habitation

#### **C. Evaluation économique**

- 1.** La méthode de calcul
- 2.** Taux de rendement
- 3.** Espérance de vie

#### **D. Comparaison barème fiscal et évaluation économique**

## Evaluation

### **A. Barème fiscal ou évaluation économique ?**

Les valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété peuvent être calculées selon le barème fiscal ou selon l'évaluation économique, selon qu'il s'agit :

- d'une **mutation à titre gratuit** (donation, succession) ;
- d'une **mutation à titre onéreux** (achat, vente, échange, apport en société) ;
- d'un **partage**.

## Evaluation

- **Au plan civil**

**Pour les mutations à titre onéreux**, les parties sont libres d'évaluer la valeur des droits démembrés (valeur vénale, évaluation économique, barème fiscal).

Si elles retiennent l'évaluation économique, il y a lieu d'effectuer une double liquidation, civile et fiscale.

**L'évaluation économique s'applique aux opérations de partage**, pour déterminer les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire.

## Evaluation

- **Au plan fiscal**

Le barème fiscal s'impose « pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière », que le démembrement résulte d'une mutation **à titre gratuit** ou d'une mutation **à titre onéreux**.

Les **partages** sont soumis aux droits de 2,5 %, seulement en présence d'un acte qui constate le partage.

BOI-ENR-PTG-10-10

## Evaluation

### **B. Le barème fiscal**

CGI, art. 669 I : usufruit viager

CGI, art. 669 II : usufruit temporaire, à durée fixe

#### **1. Usufruit viager**

CGI, art. 669 I : Pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, 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. →

## Evaluation

### Barème fiscal de l'usufruit viager. CGI, art. 669

Age de l'usufruitier	(tranches)	Usufruit	Nue-propriété
Moins de 21 ans révolus	0-20	9/10	1/10
Moins de 31 ans révolus	21-30	8/10	2/10
Moins de 41 ans révolus	31-40	7/10	3/10
Moins de 51 ans révolus	41-50	6/10	4/10
Moins de 61 ans révolus	51-60	5/10	5/10
Moins de 71 ans révolus	61-70	4/10	6/10
Moins de 81 ans révolus	71-80	3/10	7/10
Moins de 91 ans révolus	81-90	2/10	8/10
Plus de 91 ans	91 et +	1/10	9/10

*La règle « du complément à 10 ». 65 ans ; US = 4 ; NP = 6.*

Le barème est également applicable au **quasi-usufruit**. Le quasi-usufruit ne peut être distingué d'un simple usufruit pour l'application des droits de mutation.

Rép. min. « Douay », 30 juill. 2001, n° 54977

## Evaluation

La valeur fiscale de la nue-propriété d'un bien étant inférieure à celle de la pleine propriété, la transmission de la seule nue-propriété, par donation ou succession, permet de **réduire les droits de mutation**.

### Exemple :

Une personne âgée de 65 ans possède un bien de 1 million €. Elle donne la nue-propriété.

Règle du complément à 10 :

**65** ans => valeur de l'usufruit : **4** / 10<sup>ème</sup> (6 + 4 = 10).

=> Valeur de la nue-propriété : 6 / 10<sup>ème</sup>.

Base taxable aux droits de mutation : 1 000 K€ x 6/10 = 600 K€

## Evaluation

### Donation **en pleine propriété** / **en nue-propriété**

**Coûts comparés.** 1 donateur, 1 000 K€, 2 donataires

**Donation 1 M€**  
**1 donateur 61 à 70 ans**  
**2 donataires**

Valeur pleine propriété  
 Valeur nue-propriété  
 Base taxable  
 Part revenant à chaque enfant  
 Abattement personnel  
 Net taxable  
 Droits  
 Droits dus par enfant, par parent  
 Pour les enfants, par parent

Donation PP <b>Pleine propriété</b>	Donation NP <b>Nue-propriété</b>
Madame	Madame
1 000 000 €	1 000 000 €
	600 000 €
1 000 000 €	600 000 €
500 000 €	300 000 €
100 000 €	100 000 €
400 000 €	200 000 €
78 194 €	38 194 €
78 194 €	38 194 €
<b>156 388 €</b>	<b>76 388 €</b>
15,6%	7,6%

## Evaluation

### ▶▶ **Usufruit détenu par une personne morale**

L'usufruit accordé à un personne morale ne dure que 30 ans (C. civ, art. 619). Disposition d'ordre public.

Cass. civ. 3, 7 mars 2007, n° 06-12568

Mais l'usufruit de 30 ans n'est pas considéré comme à durée fixe. L'évaluation viagère est applicable ; l'article 669 I du CGI ne distingue pas entre personnes physiques et personnes morales.

Cass. com., 26 sept. 2018, n° 16-26503

Au plan fiscal, en cas de cession d'un droit démembrement, les droits d'enregistrement sont assis sur la valeur fiscale de l'usufruit viager CGI 669 I.

## Evaluation

L'usufruit est fiscalement amortissable ;

- s'il présente le caractère d'une immobilisation
- s'il est soumis à dépréciation
- si les effets bénéfiques de l'amortissement prennent fin à une date déterminée.

♦ TA Strasbourg, 14 mars 2017, n° 1602812 ♦ TA Poitiers, 2<sup>e</sup> ch., 21 nov. 1996, n° 95-1701 ♦ CE 21 août 1996, n° 154488 ♦ CE, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ch., 24 avril 2019, n° 419912

CE, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ch., 24 avril 2019, n° [419912](#) : un usufruit viager est amortissable.

Il est limité dans le temps et il est cessible. Ses effets bénéfiques diminuent chaque année. Cette dépréciation peut justifier un amortissement.

Evaluation

## 2. Usufruit temporaire

CGI art. 669 II :

« L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à **23 %** 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 »...

Rép. min. n° 29344, JOAN, 18 oct. 1998, p. 6033 :

sans que cette valeur puisse excéder celle qui résulterait d'un usufruit viager.

## Evaluation

### **Exemple**

Un usufruit temporaire de 22 ans est en principe égal à 69 % de la valeur en pleine propriété (3 x 23 %).

Si l'usufruit est constitué au profit d'une personne de 55 ans, la valeur d'un usufruit viager est égal à  $5/10^{\text{ème}}$  soit 50 %.

L'usufruit viager étant la valeur maximale, la valeur de l'usufruit temporaire n'est pas de 69 %, mais de 50 %.

## Evaluation

### **3. Droit d'usage et d'habitation viager**

CGI at. 762 bis : **60 % de la valeur de l'usufruit** déterminée selon l'article 669 du CGI.

Rép. min. n° 344, JO Sénat, 6 déc. 2007, p. 2.226 :

« L'article 762 bis ne vise pas expressément la valeur du droit d'usage et d'habitation du seul conjoint survivant, mais il est au contraire formulé de façon à s'appliquer sans distinction à tous les droits d'usage et d'habitation, qu'ils soient institués par la loi ou par la volonté des parties. Ce texte s'applique à l'occasion de toutes les sortes de mutations à titre gratuit, par donation ou par décès ».

Evaluation

**Cass. civ. 1, 2 févr. 2011, n° 09-17108**

**Droit d'usage et d'habitation : l'abandon des lieux** par le titulaire du droit d'habitation n'entraîne pas l'extinction de son droit.

C'est l'abus de jouissance qui peut entraîner l'extinction du droit d'habitation.

Textes liés :

C. civ., art. 625 (De l'usage et de l'habitation)  
et 618 (Comment l'usufruit prend fin).

## Evaluation

### **C. Évaluation économique**

**Mutations à titre onéreux** : liberté contractuelle entre les parties pour fixer le prix de la nue-propiété et de l'usufruit.

#### **Partage**

Lorsque l'usufruitier et le nu-propiétaire conviennent de vendre un bien démembreé et de s'en partager le prix, la jurisprudence et la doctrine retiennent **l'évaluation économique**, qui tient compte :

- de **l'espérance de vie de l'usufruitier**
- et du **rendement du bien**.

Cass. civ. 1, 3 juill. 1991, n° 89-21541

Cass. civ. 1, 25 févr. 1997, n° 94-20785

Cass. civ. 1, 17 sept. 2003, n° 00-19938

## Evaluation

### Valeur économique : méthode de calcul

La **pleine propriété** est égale à la somme de l'**usufruit** et de la **nue-propriété**.  $PP = US + NP$

La **nue-propriété** est égale à la valeur actualisée de la pleine propriété.  $NP = PP / (1 + i)^n$

L'**usufruit** est égal à la valeur actualisée des flux de revenus futurs perçus pendant la durée de vie de l'usufruitier.

$$US = R_1/(1+i) + \dots + R_n/(1+i)^n$$

ou  $US = PP - NP$ , cette formule étant plus simple pour les calculs.

**PP** : pleine propriété.

**US** : usufruit.

**NP** : nue-propriété.

**R** : revenu annuel net.

**i** : taux de rendement, net de charges usufruitaires.

**n** : durée probable de vie de l'usufruitier (tables d'espérance de vie).

## Evaluation

▶▶ **Valeur d'un usufruit ou valeur de productivité d'une société** : valeur prévisionnelle du dividende

■ CE, 30 sept. 2019, [n° 419855](#)

Pour le calcul de l'usufruit ou de la valeur de productivité d'une société (flux futurs), il convient de retenir le montant des distributions prévisionnelles (dividende)

et non pas le résultat net après déduction du taux de l'IS.

« L'évaluation du revenu futur (attendu par un usufruitier) de parts sociales ne peut avoir pour objet que de déterminer le montant des **distributions prévisionnelles** qui peut être fonction notamment des annuités prévisionnelles de remboursement d'emprunts ou des éventuelles mises en réserves pour le financement d'investissements futurs, lorsqu'elles sont justifiées par la société ».

## Evaluation

### **Espérance de vie selon le sexe et l'âge ; INSEE, 2003-2005.**

Arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 portant homologation des tables de mortalité pour les rentes viagères.

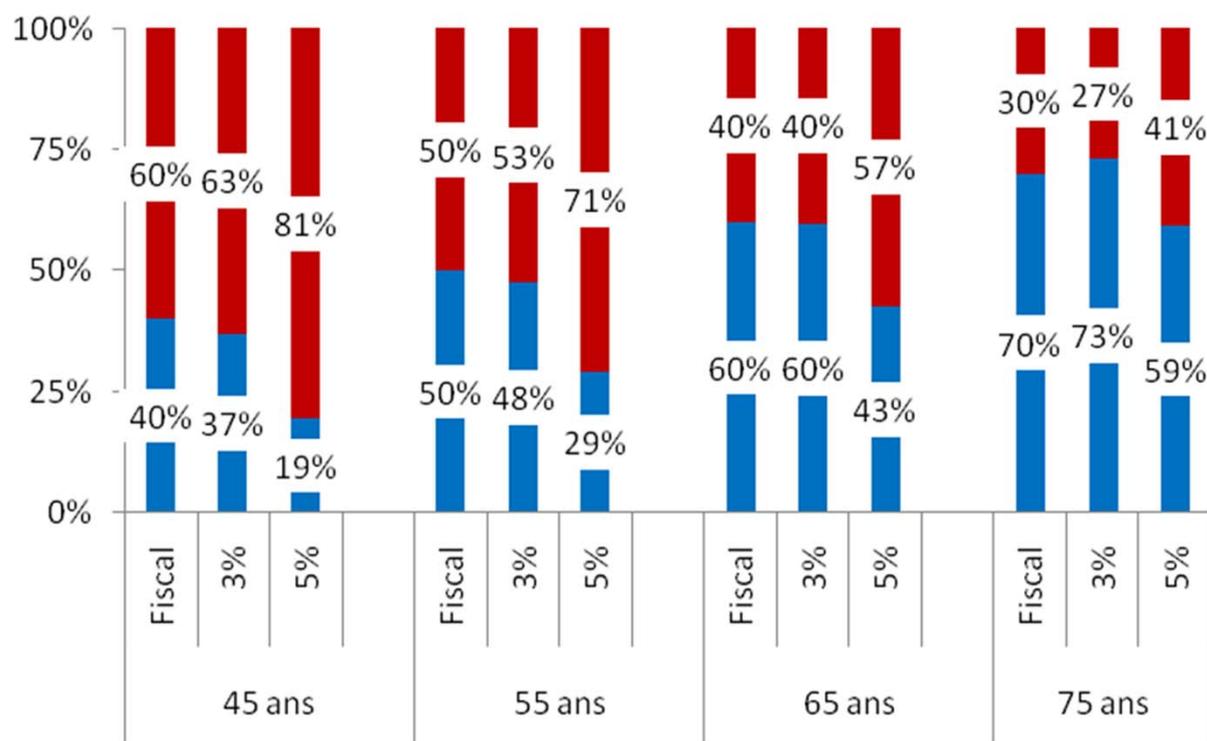
<b>FEMMES. TGF05</b>	
Age	Espérance de vie (ans)
0	83,52
10	73,90
20	64,01
30	54,19
40	44,49
50	35,13
60	26,14
70	17,56
80	9,98
90	4,71
100	2,65

<b>HOMMES. TGH05</b>	
Age	Espérance de vie (ans)
0	76,48
10	66,91
20	57,12
30	47,59
40	38,17
50	29,32
60	21,26
70	13,92
80	7,92
90	3,99
100	3,43

# Evaluation

## Comparaison Barème fiscal et Evaluation économique

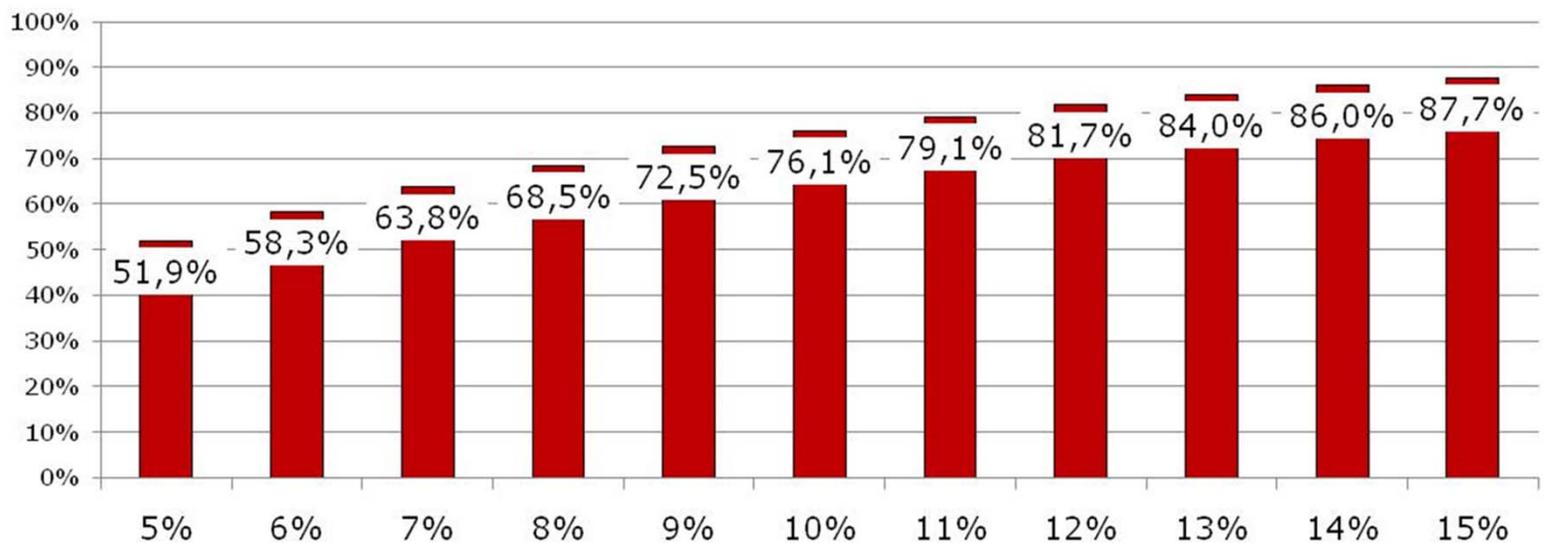
Rendement 3% et 5%. TGH05 (homme).



## Evaluation

### Valeur économique de l'usufruit

Durée : **15 ans**



## Evaluation

Taux de rentabilité annuelle approchant la valeur fiscale.

	45 ans	55 ans	65 ans	75 ans
Femme	2,3 %	2,3 %	2,4 %	2,6 %
Homme	2,8 %	2,8 %	2,9 %	3,3 %

Au-delà de ces taux, la valeur économique de la nue-propriété est inférieure au barème fiscal.

## Evaluation

### ► Réaliser un partage égalitaire

#### **Valeur économique ou barème fiscal ?**

Valeur économique plus équitable que le barème fiscal : rendement réel du bien et espérance de vie INSEE usufruitier.

**Jurisprudence** : en cas de cession et de partage, le partage des liquidités est réalisé en tenant compte de l'âge de l'usufruitier et du revenu net qu'il pouvait espérer obtenir,

c'est-à-dire selon la valeur économique, et non le barème fiscal

Cass. civ. 1, 25 févr. 1997, n° 94-20785

Cass. civ. 1, 17 sept. 2003, n° 00-19938

## Evaluation

### Valeur économique

$$NP = \frac{PP}{(1+i)^n}$$

Age usufruitier 65 ans. Espérance vie monsieur n = 17,47 ans

i	3%	4%	5%	6%	7%	8%
US éco	40,3%	49,6%	57,4%	63,9%	69,3%	73,9%
NP éco	59,7%	50,4%	42,6%	36,1%	30,7%	26,1%
NP CGI 669	60,00%					

## Evaluation

### Exemple

Valeur pleine propriété : 1 000 000 €

Rentabilité nette  $i = 6\%$  (dividende après impôt)

Age usufruitier 65 ans  $n = 17,47$

=> NP éco = **36,1 %**

- Partage barème **fiscal**

$$A = X + Y$$

$$3X + Y = 1\,000, \quad X = 0,6A, \quad Y = 0,4A$$

$$1,8A + 0,4A = 1\,000, \quad 2,2A = 1\,000,$$

$$A = 455 \quad X = 273 \quad Y = 181$$

- Partage valeur **économique**

$$X = 0,36A \quad Y = 0,64A \quad 1,08A + 0,64A = 1,72A = 1\,000$$

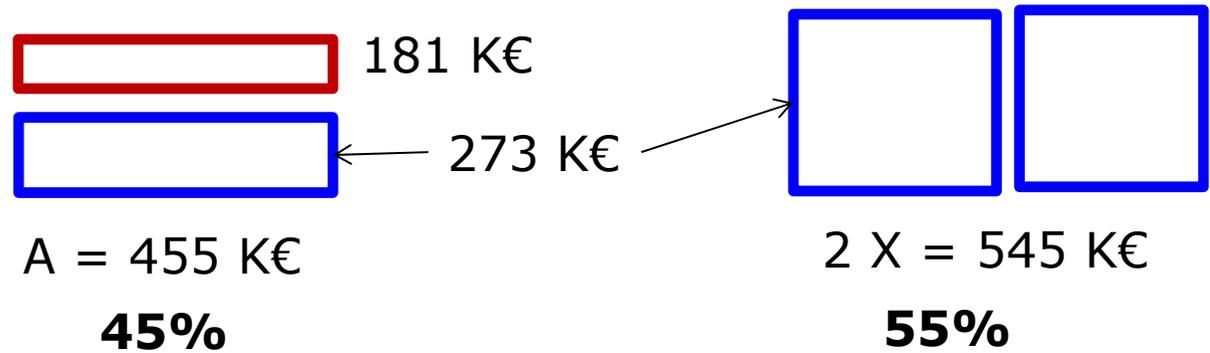
$$A = 581 \quad X = 209 \quad Y = 373$$

Y = 40% A	X	X
X = 60% A		

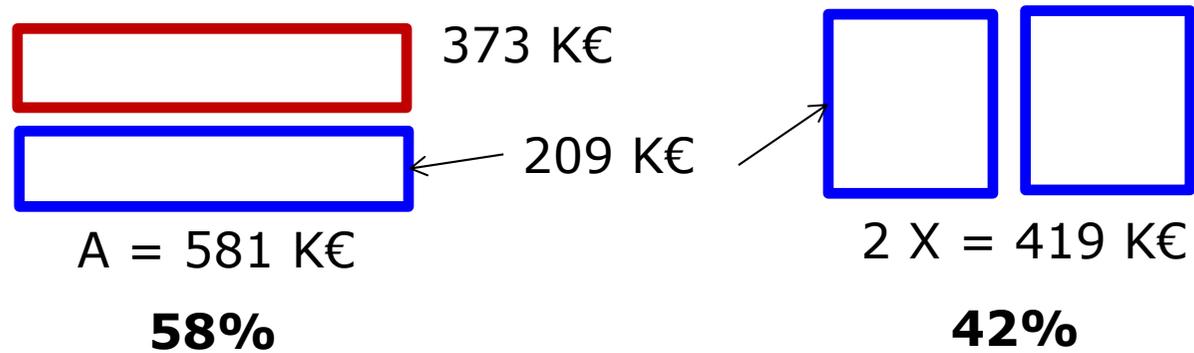


# Evaluation

## Barème fiscal



## Valeur économique



Exemples d'application

### **III. DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ ET STRATÉGIES PATRIMONIALES**

Plusieurs possibilités :

- A.** Cession à titre gratuit de la nue-propriété
- B.** Cession à titre gratuit de l'usufruit
- C.** Acquisition de l'usufruit ou de la nue-propriété
- D.** Cession à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété
- E.** Echange de l'usufruit ou de la nue-propriété

## Exemples d'application

### **A. Cession à titre gratuit de la nue-propriété**

#### **1.** Optimiser la transmission

##### **Donation nue-propriété**

Comparaison donation en nue-propriété et assurance vie

Double libéralité usufruit et nue-propriété

Donation à terme de la nue-propriété

Quasi-usufruit conventionnel

#### **2.** Protéger le conjoint survivant

#### **3.** Froisser la réserve

## Exemples d'application

### **1. Optimiser la transmission**

Cession à titre gratuit de la nue-propriété, avec réserve d'usufruit.

#### **Intérêt fiscal**

**CGI, art. 669** : la valeur de l'usufruit est inférieure à la pleine propriété.

**CGI, art. 1133** : aucun droit n'est dû lorsque l'usufruit s'éteint pour reconstituer la pleine propriété.

## Exemples d'application

### **Exemples**

#### **coûts donation en nue-propriété avec réserve d'usufruit**

Donateur 61 à 70 ans

Donation 1 million € à deux enfants

Comparaison Pleine propriété et Nue-propriété

- **1 donateur**, 2 donataires

Donation PP : 132 K€

Donation NP : 53 K€

- **2 donateurs**, 2 donataires

Donation PP : 65 K€

Donation NP : 0 € →

## Exemples d'application

### Donation en **pleine propriété** / en **nue-propriété**

Coûts comparés. Mme 65 ans, 2 enfants, 1 000 K€

#### Donation 1 M€

**1 donateur 61 à 70 ans**

**2 donataires**

Valeur pleine propriété

Valeur nue-propriété

Part revenant à chaque enfant

Abattement personnel

Net taxable

Droits par enfant

Total des droits

	<b>Pleine propriété</b>	<b>Nue-propriété</b>
	Madame	Madame
	1 000 000 €	1 000 000 €
		600 000 €
	500 000 €	300 000 €
	100 000 €	100 000 €
	400 000 €	200 000 €
	78 194 €	38 194 €
	<b>156 388 €</b>	<b>76 388 €</b>
	15,6%	7,6%

## Exemples d'application

M et Mme 65 ans, 2 enfants, 1 000 K€

**Donation 1 M€**  
**2 donateurs 61 à 70 ans**  
**2 donataires**

	<b>Pleine propriété</b>		<b>Nue-propriété</b>	
	Madame	Monsieur	Madame	Monsieur
Valeur pleine propriété	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €
Valeur nue-propriété			300 000 €	300 000 €
Part revenant à chaque enfant	250 000 €	250 000 €	150 000 €	150 000 €
Abattement personnel	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Net taxable	150 000 €	150 000 €	50 000 €	50 000 €
Droits par enfant	28 194 €	28 194 €	8 194 €	8 194 €
Pour les enfants, par parent	56 388 €	56 388 €	16 388 €	16 388 €
Total des droits	<b>112 776 €</b>		<b>32 776 €</b>	
	11,3%		3,3%	

## Exemples d'application

### **Donation en nue-propriété : déductibilité de l'emprunt** de la base taxable aux droits de mutation

En cas de donation portant sur des droits démembrés, la répartition du passif s'effectue en fonction des dispositions de l'article 669 fixant les valeurs respectives de l'usufruit et de la nue-propriété en fonction de l'âge de l'usufruitier

BOI-ENR-DMTG-20-30-10

## Exemples d'application

**Optimiser la transmission** : construction d'immeubles de rapport par l'usufruitier d'un terrain

M. donne la nue-propiété d'un terrain à ses enfants.

Usufruitier, il y construit des immeubles de rapport.

➔ Position de l'administration fiscale : donation indirecte.

➔ Cour de cassation : non. Il n'y a pas d'enrichissement pour le nu-propiétaire qui n'entrera en possession des constructions qu'à l'extinction de l'usufruit. Le terrain est démembre, pas les constructions.

Cass. civ. 3, 19 sept. 2012, n° 11-15460

Mais un complément de droits de mutation pourra-t-il être réclamé à l'extinction de l'usufruit ?

## Exemples d'application

### **A. Cession à titre gratuit de la nue-propriété**

#### **1.** Optimiser la transmission

Donation nue-propriété

#### **Comparaison donation en nue-propriété et assurance vie**

Double libéralité usufruit et nue-propriété

Donation à terme de la nue-propriété

Quasi-usufruit conventionnel

#### **2.** Protéger le conjoint survivant

#### **3.** Froisser la réserve

Exemples d'application

**Exemple transmission aux enfants**

**Fiscalité : comparaison donation en nue-propriété  
et assurance vie.**

**Assurance-vie** : taxes variables selon

la date de souscription du contrat (20 11 1991), la date du versement des primes (avant ou après 70 ans), le nombre de bénéficiaires, le montant des capitaux transmis

**Démembrement** : droits de mutation variables selon

le lien de parenté entre usufruitier et nu-propiétaire, les donations réalisées depuis moins ou plus de 15 ans, l'espérance de vie de l'usufruitier.

## Exemples d'application

### Contrats d'assurance vie : Droits de succession ou taxe spécifique

<i>Date de souscription du contrat</i>	<i>Date de versement des primes</i>	
	<i>Avant le 13 octobre 1998</i>	<i>A compter du 13 oct 1998</i>
<i>Avant le 20 novembre 1991</i>	Pas de taxation aux droits de mutation .	Prélèvement de 20 % ou 31,25 % sur la fraction excédant 152 500 € qui revient à chaque bénéficiaire, quel que soit l'âge de l'assuré lors du versement des primes. Exonération du conjoint et du partenaire pacsé.
<i>A compter du 20 nov 1991 :</i>		
<i>- primes versées avant le 70<sup>ième</sup> anniversaire de l'assuré</i>	Pas de taxation aux droits de mutation.	Prélèvement de 20 % ou 25 % sur la fraction excédant 152 500 € revenant à chaque bénéficiaire (CGI, art. 990 I).
<i>- primes versées après le 70<sup>ième</sup> anniversaire de l'assuré</i>	Droits de mutation par décès sur la fraction des primes qui excèdent 30 500 € (CGI, art. 757 B). Exonération du conjoint ou du partenaire pacsé.	Droits de mutation par décès sur la fraction des primes qui excèdent 30 500 € (CGI, art. 757 B). Exonération du conjoint et du partenaire pacsé.

## Exemples d'application

### **Exemple**

#### **Situation**

Monsieur 66 ans et son épouse 60 ans sont sans contrat. Ils veulent transmettre à leurs deux enfants un capital de 1 200 000 €. Aucune donation antérieure n'a été faite.

#### **Hypothèses**

Monsieur et Madame ont souscrit chacun un contrat de 600 000 €. L'espérance de vie de Monsieur est de 17 ans ; celle de Madame est de 26 ans (tables INSEE 2003-2005). La rentabilité des placements est de 4%.

## Exemples d'application

### Réponse - Coût de la transmission

- **Assurance vie** : **440 000 €**
- **Donation en nue-propriété** : **100 732 €**

Contrat de Monsieur : 172 748 €

Contrat de Madame : 271 696 € →

Exemples d'application

**1°) Assurance vie**

**Contrat de Monsieur :**

La valeur d'un capital de 600 000 € placé à 4 % pendant 17 ans est de 1 168 740 €.

Au décès de Monsieur, chaque enfant reçoit 584 370 €, dont 431 870 € taxables à 20% (584 370 € – abattement de 152 500 €).

La taxe s'élève à 86 374 € (431 870 € x 20%) par enfant.

Pour les deux enfants, le coût est de 172 748 € (86 374 € x 2).

## Exemples d'application

### **Contrat de Madame :**

La valeur d'un capital de 600 000 € placé à 4 % pendant 26 ans est de 1 663 482 €.

Au décès de Madame, chaque enfant reçoit 831 741 €, dont 679 241 € taxables à 20%.

Pour les deux enfants, le coût est de 271 696 € ( $679\,241\text{ €} \times 20\% \times 2$ ).

### **Total des taxes pour les deux contrats :**

**444 444 €** (172 748 € + 271 696 €).

## Exemples d'application

### Assurance vie

	<b>Monsieur</b>	<b>Madame</b>
Valeur du contrat au décès	1 168 740 €	1 663 482 €
Capital revenant à chaque bénéficiaire	584 370 €	831 741 €
Abattement	152 500 €	152 500 €
Taxable	431 870 €	679 241 €
Taxe 20% par enfant	86 374 €	135 848 €
Taxe pour les deux bénéficiaires	172 748 €	271 696 €
<b>Total</b>		<b>444 444 €</b>

## Exemples d'application

### Donation nue-propriété

1 200 K€, bien commun

2 donateurs : Monsieur 66 ans, Madame 60 ans

2 donataires

	Donation NP	
	Madame	Monsieur
Base taxable		
Valeur en pleine propriété	600 000 €	600 000 €
Valeur de la nue-propriété	300 000 €	360 000 €
Part revenant à chaque enfant	150 000 €	180 000 €
Droits dus par chaque enfant		
Abattement ligne directe	100 000 €	100 000 €
Net taxable	50 000 €	80 000 €
Droits dus par enfant et par parent	8 194 €	14 194 €
Pour les enfants, par parent	16 388 €	28 388 €
Total des droits	<b>44 776 €</b>	

## Exemples d'application

Au décès, l'usufruit rejoint la nue-propriété sans droit (CGI 1133).

Les droits de mutation sont perçus au moment de la donation, alors que la taxe de 20% en assurance vie est payée au décès de l'assuré.

Pour comparer le coût de la donation avec réserve d'usufruit à celui de l'assurance, il convient d'ajouter au total des droits de mutation, les intérêts qu'aurait produit un capital équivalent placé jusqu'au décès (espérance de vie).

<u>Monsieur</u>		
Valeur future =	$28\,388 \times (1 + 4\%)^{17}$	= 55 297 €
<u>Madame</u>		
Valeur future =	$16\,388 \times (1 + 4\%)^{26}$	= 45 435 €
Coût équivalent		= <b>100 732 €</b>

## Exemples d'application

### **A. Cession à titre gratuit de la nue-propriété**

#### **1.** Optimiser la transmission

Donation nue-propriété

Comparaison donation en nue-propriété et assurance vie

#### **Double libéralité usufruit et nue-propriété**

Donation à terme de la nue-propriété

Quasi-usufruit conventionnel

#### **2.** Protéger le conjoint survivant

#### **3.** Froisser la réserve

## Exemples d'application

### ▶ **Anticiper la transmission => Double libéralité**

#### **Exemple**

Un grand parent de 68 ans (GP) et son enfant (P) sont actionnaires d'une entreprise.

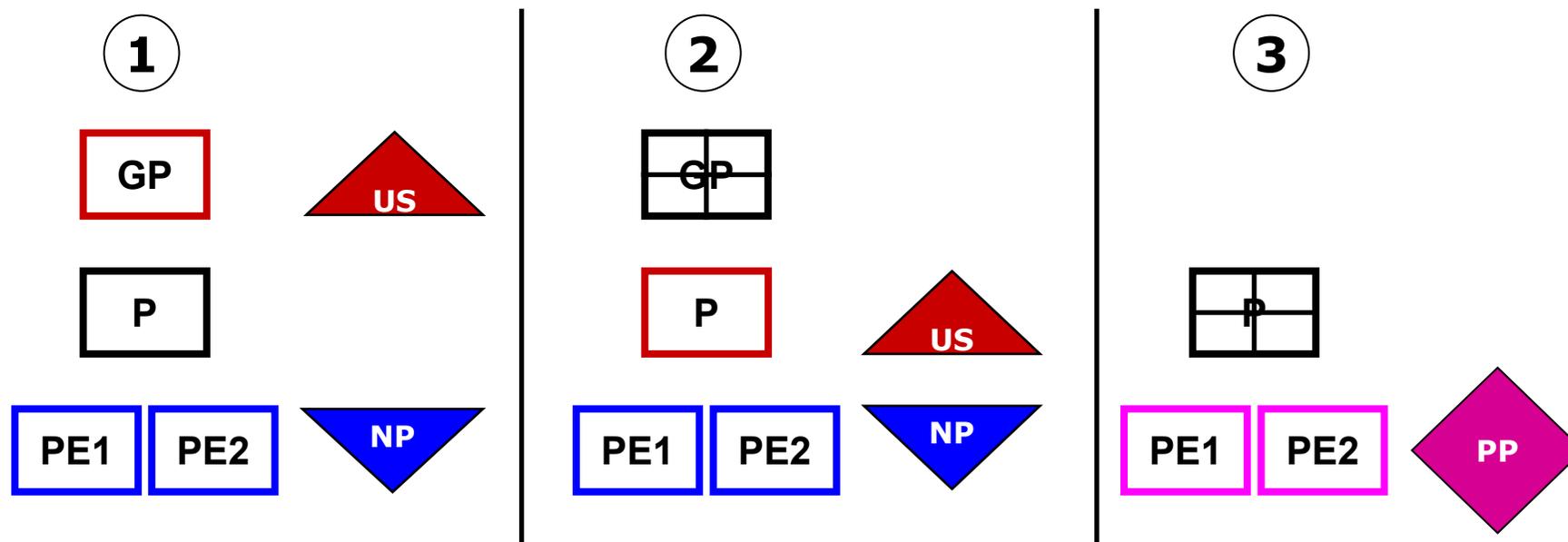
GP souhaite transmettre la nue-propriété de ses actions à ses petits-enfants (PE), en accord avec P.

## Exemples d'application

**1.** GP fait donation-partage de la nue-propriété à ses petits-enfants PE, **en se réservant l'usufruit** et précisant dans l'acte que cet usufruit reviendra à son enfant P, puis à son conjoint.

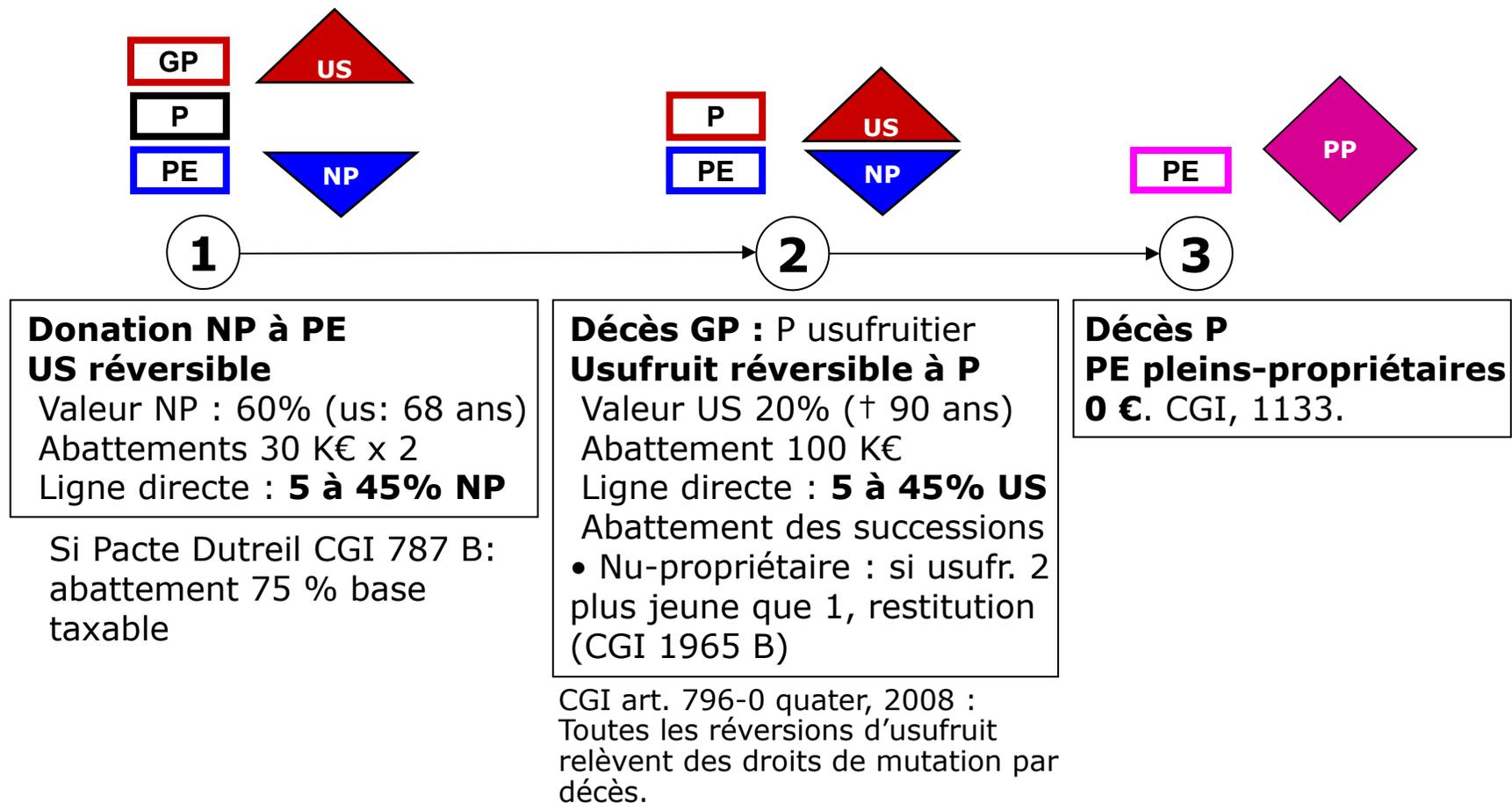
**2. Au décès de GP, 90 ans,** l'usufruit revient à P.

**3.** Au décès de P et de son conjoint, PE deviennent pleins propriétaires.



## Exemples d'application

### ► Fiscal :



## Exemples d'application

### **A. Cession à titre gratuit de la nue-propriété**

#### **1.** Optimiser la transmission

Donation nue-propriété

Comparaison donation en nue-propriété et assurance vie

Double libéralité usufruit et nue-propriété

#### **Donation à terme de la nue-propriété**

Quasi-usufruit conventionnel

#### **2.** Protéger le conjoint survivant

#### **3.** Froisser la réserve

## Exemples d'application

### ▶ Optimiser la transmission

=> **Donation à terme de la nue-propriété**

Les donations à terme

**a)** Donation à terme simple

**b)** Donation à terme alternative

**c)** Donation à terme en nue-propriété

## Exemples d'application

### **a) Donation à terme simple**

= donation avec transfert de jouissance à terme.

**Avantage :** Les droits de mutation sont dus à la donation.

- Monsieur donne à terme un bien valant 100 K€ à son enfant.

DMTG : 0 €.

Décès Monsieur. Valeur 1,5 M€. Pas de DMTG, déjà payés.

- Un chef d'entreprise anticipe sa succession à un enfant.

Donation à terme : le donateur conserve la maîtrise de l'entreprise, mais s'engage à en transférer la jouissance le moment prévu.

Pour les tiers, le donateur reste le seul propriétaire jusqu'au moment fixé pour le transfert de sa jouissance.

Le terme : l'âge du donateur ou du donataire, ou autre.

Prévoir dans l'acte l'hypothèse du décès du donateur.

Possibilité de prévoir une livraison anticipée.

## Exemples d'application

Donation à terme = donation de biens présents dont l'exécution se trouve différée dans le temps.

Validité juridique ? C. civ., art. 894 : le donateur se dépouille **actuellement** et irrévocablement. « Donner et retenir ne vaut ».

### ▶▶ **Jurisprudence :**

Les parties peuvent convenir de la modalité du transfert de jouissance. Cass. civ. 2, 22 févr. 2005 n° 03-14111 :

« l'article 894 du code civil... qui marque le transfert définitif de la propriété, n'a pas pour corollaire obligatoire **le paiement** immédiat de la somme donnée, lequel **ne constitue qu'une modalité** librement arrêtée entre les parties, **du transfert de sa jouissance** ».

Réversion d'usufruit = une donation à terme de biens présents

Cass, ch. mixte, 8 juin 2007, n° 05-10727

Cass. civ. 1, 31 oct. 2007, n° 06-18996

## Exemples d'application

### ▶▶ **Conditions :**

- le donateur doit posséder le bien au moment de l'acte ;
- la donation doit être conclue de façon définitive, sans faculté de repentir.

### ▶▶ **Fiscalité :**

**Droits de mutation.** Le dessaisissement du donateur étant actuel et irrévocable, **les droits de mutation sont dus dès la donation.**

La plus-value entre l'acte de donation et le transfert n'est pas taxée aux droits de mutation.

**ISF :** le bien donné est taxable dans le patrimoine du donataire.

TGI Mulhouse, 10 nov. 2006.

## Exemples d'application

### **b) Donation à terme alternative**

Art 1189 à 1196. « Des obligations alternatives ».

A pour objet deux biens différents ou plus : tel bien ou tel bien, dans tel délai. Le donateur est libéré par la délivrance du bien.

Le bien doit être présent dans le patrimoine du donateur au moment de la donation.

Tant que délai pour l'option n'est pas écoulé, le donateur conserve Aspects juridiques sur les biens.

Si les biens sont d'inégales valeurs : **DMTG sur la valeur la plus faible au jour de l'acte.**

Si la délivrance porte sur la valeur la plus forte, le complément sera dû sur la différence (BOI-ENR-DG-20-20-70, n° 270).

## Exemples d'application

### **c) Donation à terme de la nue-propriété**

#### **Exemple**

Madame fait à son enfant une donation à terme alternative en nue-propriété :

de son entreprise  
ou d'une somme d'argent.

- L'enfant accepte de reprendre l'entreprise  
Le complément éventuel de droits est du sur la différence des valeurs de la nue-propriété au moment de la livraison.
- L'enfant n'a pas vocation à reprendre l'entreprise  
Au terme, ou par anticipation, Madame délivre une somme d'argent sur laquelle elle exerce un **quasi-usufruit**.

## Exemples d'application

### **A. Cession à titre gratuit de la nue-propriété**

#### **1.** Optimiser la transmission

Donation nue-propriété

Comparaison donation en nue-propriété et assurance vie

Double libéralité usufruit et nue-propriété

Donation à terme de la nue-propriété

#### **Quasi-usufruit conventionnel**

#### **2.** Protéger le conjoint survivant

#### **3.** Froisser la réserve

## Exemples d'application

### ▶ **Convention de quasi-usufruit**

C. civ. art. 587 : le quasi-usufruitier a le droit de se servir du bien: le consommer, l'aliéner et en disposer librement.

Quasi-usufruitier = « quasi-proprétaire ».

- **Obligation de restitution de l'usufruitier.** Art. 587 : « rendre **à la fin de l'usufruit**, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur estimée à la date de la restitution ».

Fiscalement, la dette de restitution constitue pour le nu-proprétaire un **passif déductible** de l'actif successoral de l'usufruitier pour le calcul des droits de succession.

CGI, art. 768

## Exemples d'application

### **Application du quasi-usufruit conventionnel :**

vente d'un bien démembré

et report du démembrement sur les liquidités.

C. civ., art. 621, al. 1 : « En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propiété selon la valeur respective de chacun de ces droits, **sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix** ».

Droits de préemption applicable si cession simultanée us et np

Cass. civ. 3, 15 févr. 2018, [n° 16-21240](#)

Cass. civ. 3, 12 avril 2018, [n° 17-13856](#)

Cass. civ. 3, 31 mai 2018, [n° 16-25829](#)

## Exemples d'application

▶ **Vente pleine propriété (IPV)**

ou

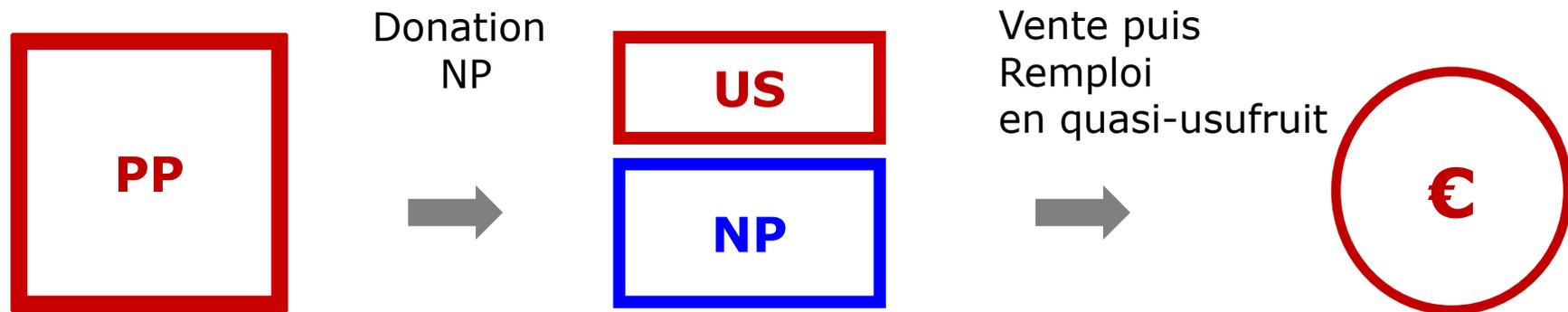
▶ **Société civile** : donation PP, apport à SC, vente (DMTG PP)

ou

▶ **Quasi-usufruit conventionnel ?**

Donation, vente, report en quasi-usufruit sur les liquidités  
(DMTG NP + IPV US)

Absence de réappropriation (BOI 13 L-4-08, 16 mai 2008 et BOI 13 L-7-09, 26 juin 2009)



## Exemples d'application

**Entreprise : 6,4 M€ , prix acquisition : 0,4 M€  
2 donateurs 65 ans, 3 donataires. TMI 45 %**

**1. Vente simple (IPV PP)**

IPV abat. 85 % \* TMI 45% = 1 550 K€

DMTG décès = 933 K€

**2 483 K€ (39%)**

**2. Quasi-usufruit (DMTG NP + IPV US)**

DMTG donation NP, sans Dutreil = 637 K€

IPV vente usufruit abt. 85 % = 749 K€

**1 386 K€ (22 %)**

## Exemples d'application

### **Plus-value.** Donation NP, puis apport US et NP

Prix de cession : 6 400 K€. PA : 400 K€. Âge usufruitier : 65 ans (4/10è)

	A achète en PP, 400	A donne la NP	Cession US et NP (usuf. : <b>65</b> ans)
<b>PP</b>	<b>400</b> (1)	6 400 (4)	<b>6 400</b> (7)
<b>US</b>	160 (2)	2 560 (5)	2 560 (8)
<b>NP</b>	240 (3)	3 840 (6)	3 840 (9)

PV imposable lorsque la NP a été transmise

Plus-value = Prix Cession PP – (valeur initiale PP + revalorisation NP)

Prix de cession PP 6 400 (7)

Valeur initiale PP (prix acquisition) 400 (1)

Accroissement NP entre acquisition NP et transmission NP 3 600 (10) = (6) – (3)

**Plus-value** : 6 400 – (400 + 3 600) **2 400** (11) = (7) – [(1) + (10)]

**IPV abt 85%**, TMI 45% + CHR **605**

## Exemples d'application

### **A. Cession à titre gratuit de la nue-propriété**

**1.** Optimiser la transmission

**2.** Protéger le conjoint survivant

→ **Droits du conjoint survivant sur la succession**

Famille recomposée : favoriser son conjoint

**3.** Froisser la réserve

Exemples d'application

## **2. Protéger le conjoint survivant**

Avantages de droits en usufruit :

- le conjoint survivant bénéficie d'un complément de revenus durant toute sa vie ;
- le nu-proprétaire ne peut vendre un bien sans son consentement ; y compris lorsque les biens sont en indivision ;
- permettent aux enfants nus propriétaires de demander le paiement différé et fractionné des droits de mutation sur la totalité du patrimoine.

Penser à l'usufruit successif !

## Exemples d'application

### Droits du conjoint survivant **AVEC DES DESCENDANTS**

	<b>SANS</b> disposition spécifique
Tous les enfants sont issus des 2 époux.	<b>Totalité en usufruit</b> ou 1/4 en pleine propriété
Un enfant n'est pas issu des 2 époux.	1/4 en pleine propriété

	<b>AVEC</b> donation entre époux
Tous les enfants sont issus ou non des 2 époux.	Sans distinction entre enfants. Trois options : - la quotité disponible, - 1/4 en pleine propriété et <b>3/4 en usufruit,</b> - <b>Totalité en usufruit.</b>

## Exemples d'application

### **En présence de descendants, avec une donation entre époux**

En général, le conjoint survivant choisit l'option au jour du décès. Possibilité de préciser dans l'acte la quotité dont il disposera.

### **TOTALITE en USUFRUIT**

Transmission de la nue-propriété aux héritiers. Au décès du conjoint, l'usufruit rejoindra la nue-propriété en franchise de taxation. C'est l'option la plus souvent choisie. Les héritiers peuvent demander la conversion de l'usufruit en rente viagère (sauf sur la résidence principale).

## Exemples d'application

### **1 /4 en PLEINE PROPRIETE + 3/4 en USUFRUIT**

Le conjoint améliore son degré d'autonomie financière par rapport à l'option précédente.

### **QUOTITE DISPONIBLE ORDINAIRE**

Cette option permet une gestion totalement autonome, mais réduit les droits du conjoint survivant, car il n'a plus vocation à la totalité de la succession.

## Exemples d'application

### ► **Fiscal. Droits de mutation à titre gratuit**

Loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 : Le conjoint survivant est exonéré de droits de mutation **en cas de succession.**

### **Exemple**

Monsieur décède en laissant son conjoint âgé de 69 ans et deux enfants. Les époux s'étaient consentis une donation au dernier vivant. L'actif successoral net est de 1 million €.

Le montant de la part du conjoint varie selon qu'il opte pour :

- la totalité en usufruit
- la quotité disponible, soit 1 / 3 en pleine propriété
- 1 / 4 en pleine propriété et 3 / 4 en usufruit .

**Quelle est la part fiscale du conjoint et de chaque enfant ?**

## Exemples d'application

### **1) La totalité en usufruit**

69 ans. Valeur fiscale usufruit : 4 / 10 de la pleine propriété.

Part fiscale du conjoint : 400 000 €

Part fiscale de chaque enfant : 300 000 €.

### **2) La quotité disponible : 1 / 3 en pleine propriété**

Part fiscale du conjoint : 333 333 €

Part fiscale de chaque enfant : 333 333 €



## Exemples d'application

### 3) 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit

**a)** Part fiscale du conjoint : 550 000 €

1/4 en pleine propriété :  $1\ 000\ 000 / 4 = 250\ 000$

3/4 en usufruit :  $(1\ 000\ 000 \times 3 / 4) \times 4 / 10\text{ème} = 300\ 000$

Total : 550 000

**b)** Part fiscale de chaque enfant : 225 000 €

$(1\ 000\ 000 - 550\ 000) / 2 = 225\ 000$

Part fiscale	100 % US	QD : 1/3 PP	1/4 PP + 3/4 US
<b>Conjoint</b>	<b>400 000 €</b>	<b>333 333 €</b>	<b>550 000 €</b>
<b>Chaque enfant</b>	<b>300 000 €</b>	<b>333 333 €</b>	<b>225 000 €</b>

## Exemples d'application

### **A. Cession à titre gratuit de la nue-propriété**

**1.** Optimiser la transmission

**2.** Protéger le conjoint survivant

Droits du conjoint survivant sur la succession

**Famille recomposée : favoriser son conjoint**

**3.** Froisser la réserve

Exemples d'application

► **Famille recomposée**

**Favoriser son conjoint, éviter l'action en retranchement d'un premier lit => Avantage matrimonial en usufruit**

Avantage matrimonial = enrichissement procuré à l'un des époux par rapport au régime légal.

**Ne sont possibles que sur des biens de la communauté !**

Permettent de transférer plus de la moitié, voire la totalité du **patrimoine commun** au conjoint survivant (sans droit de mutation).

**Les biens compris dans l'avantage ne rentrent pas dans la succession.** Les enfants n'hériteront qu'au deuxième décès.

## Exemples d'application

### **Avantages matrimoniaux. Clauses :**

- d'attribution intégrale de la communauté (C. civ., art. 1524)
- de partage inégal de la communauté (art. 1520)
- de préciput (art. 1515).

**Limite : l'action en retranchement** d'enfants d'un premier lit.

C. civ., art. 1527

Si les avantages accordés excèdent la **quotité disponible**, l'enfant issu d'un autre lit peut invoquer le bénéfice de « l'action en retranchement » pour bénéficier de sa part réservataire.

Les avantages accordés sont alors réduits à la quotité disponible.

Exemples d'application

## **Avantage matrimonial EN USUFRUIT**

### **Avantages :**

- **Sauvegarde des droits des enfants et paralysie de l'action en retranchement**

Du fait que la quotité disponible entre époux peut porter sur l'usufruit de la totalité, l'action en retranchement est paralysée lorsque l'avantage matrimonial est stipulé en usufruit.

En effet, si l'usufruit provient d'une libéralité, les enfants pourront demander sa **conversion en rente viagère**, ce qui impossible lorsque l'usufruit provient d'un contrat de mariage.

Exemple : préciput de l'usufruit de parts de société civile.

=> Autonomie du conjoint survivant

## Exemples d'application

### **A. Cession à titre gratuit de la nue-propriété**

- 1.** Optimiser la transmission
- 2.** Protéger le conjoint survivant
- 3. Froisser la réserve héréditaire**

Exemples d'application

### **3. Froisser la réserve**

**Legs résiduel de la nue-propriété de parts de société civile ou de SAS**

#### **▶ Libéralité graduelle**

**Charge de conserver : ne peut en disposer = libéralité avec charge.**

Principe général aux libéralités : **la réserve doit être transmise « libre de charges »** (art. 912-1, 2007).

Une libéralité graduelle ne peut porter que sur la quotité disponible, sauf accord contraire du gratifié.

Une libéralité résiduelle peut porter sur la réserve.

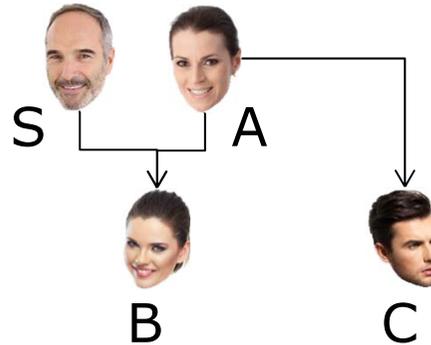
## Exemples d'application

La **société civile** et la **SAS** avec une libéralité résiduelle permet de transmettre avec des charges indirectes.

Les charges (clauses d'agrément, d'exclusion, de répartition inégale du dividende, droit de vote plural, grosses réparations à charge du nu-propriétaire) sont incluses dans les statuts et non dans l'acte.

## Exemples d'application

### Exemple



André et Sophie sont mariés en séparation de biens avec une donation entre époux. Ils ont un enfant commun, Brigitte.

André a un enfant d'un premier lit, Charles (de même âge que son épouse), qu'il ne voit plus.

André souhaite favoriser Brigitte.

## Exemples d'application

### **Réponse**

André apporte ses actifs à une société civile.

Brigitte souscrit quelques parts de préférence en pleine propriété (droit de vote plural, répartition inégale du dividende).

André fait

- A Charles, un legs résiduel de la nue-propriété des parts, à droit de vote simple, à hauteur de sa réserve.

1<sup>er</sup> gratifié : Charles

2<sup>ème</sup> gratifié : Brigitte

2<sup>ème</sup> second gratifié : les enfants de Brigitte (sinon, en cas de prédécès de Brigitte, les parts reviennent à Charles)

- A Brigitte, un legs en pleine propriété ou en nue-propriété (sa mère Sophie pourra cantonner une partie de son émolument à son profit).

Exemples d'application

## **Conséquences civiles**

La libéralité étant résiduelle, la réserve de Charles est libre de charge.

Il peut – en théorie – librement disposer de la nue-propriété de ses parts (quel acquéreur ?), ou de la pleine propriété si sa belle-mère Sophie décède avant lui.

Au décès de Charles, les parts reviennent à Brigitte, ou à ses enfants en cas de prédécès.

Prévoir la consultation par écrite des associés !

## Exemples d'application

### **B. Cession à titre gratuit de l'usufruit**

#### **Aider temporairement ses enfants (études supérieures) ou ses parents âgés.**

- Condition : **motivation économique.**
- Conséquence fiscale : un patrimoine sort de la base taxable à l'IFI.

#### **Exemple**

Des parents souhaitent financer les études supérieures de leur fille majeure, prévues pour 5 ans, à raison de 12 000 € par an.

Ils possèdent des parts d'une SCI procurant 3 % de revenus nets annuels.

Ils sont imposables à l'IFI au taux marginal de 0,50 %.

## Exemples d'application

### **Réponse : donation d'usufruit temporaire**

Les parents donnent à leur fille l'usufruit temporaire de 400 000 € (x 3 % = 12 000 €), pour une durée de 5 ans.

La valeur fiscale de la donation temporaire est de 23 % (par période de 10 ans même simplement commencée, sans que cette valeur puisse dépasser celle d'un usufruit viager), soit 92 000 €.

L'abattement est de 200 000 € pour les deux parents (100 000 € x 2). Il n'y a aucun droit de mutation à acquitter

S'il s'agit d'un immeuble détenu directement, la taxe de publicité foncière est due sur la valeur de l'usufruit transféré.

## Exemples d'application

Lorsque les enfants sont majeurs, ceux-ci sont imposés distinctement à l'IFI, même s'ils sont rattachés au foyer fiscal des parents pour le paiement de l'impôt sur le revenu (CGI, art. 965).

Les biens grevés d'un usufruit étant compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété, les parents réalisent chaque année et pendant cinq ans une économie d'IFI de 0,50 % de la valeur du portefeuille au 1er janvier.

Durant cette période, leur fille perçoit environ 12 000 € par an.

Au terme des 5 ans, l'usufruit rejoint la nue-propriété sans droit de mutation (CGI, 1133) et les parents retrouvent la pleine propriété du portefeuille.

## Exemples d'application

### **Donation d'usufruit temporaire : abus de droit ?**

Non, si le but n'est pas exclusivement fiscal.

**Abus de droit.** Rapport du CADF 2004, affaire 2004 - 42.

Donation d'usufruit temporaire à ses parents.

Revenus procurés aux parents : **20 K€**

Charge fiscale supplémentaire pour les parents (IR+ISF) : **32 K€.**

Comité : l'acte de donation ne procédait pas d'une réelle intention libérale dans la mesure où il crée plus de charges que de produits pour les donataires obligeant même la société civile à effectuer des versements compensatoires.

=> Pas d'abus de droit si revenus > supérieurs à la charge fiscale.

**Conseil.** Préciser les motivations civiles et économiques de l'acte.

## Exemples d'application

**Abus de droit.** CA Reims, 4 oct. 2016, n° 15/01792  
Donation pour 5 ans de l'usufruit de parts sociales.

Absence de preuve d'intention libérale.

Absence de revenu.

Pas de rendement prévisionnel à la date de la donation compte-tenu de l'importance des investissements.

=> Donation fictive + but exclusivement fiscal.

Exemples d'application

## **C. Acquisition de l'usufruit ou de la nue-propriété**

### **Optimiser la rentabilité d'un investissement**

Un investissement sur une partie du droit de propriété mobilise des capitaux plus réduits.

Acquisition à la valeur économique.

- Usufruit viager (ou temporaire)

Si l'usufruitier décède

- avant son espérance de vie : gain pour le nu-propriétaire ;
- après : gain pour l'usufruitier.

- Acquisition de la nue-propriété :

Remplacer des revenus par une plus-value à terme.

## Exemples d'application

### **1. Acquisition d'un usufruit viager**

Olivier est célibataire, retraité, âgé de 71 ans (durée de vie probable 13 ans).

Il souhaite obtenir un complément de revenus toute sa vie.

Il a pour seul héritier son neveu Nicolas, 50 ans.

Nicolas souhaite préparer sa retraite ;  
actuellement, il n'a pas besoin de revenus complémentaires.

Olivier et Nicolas ont une opportunité d'investir dans un bien immobilier valant 100 000 € dont la rentabilité nette est de 5 %.

## Exemples d'application

### Réponse

L'oncle achète l'usufruit pour percevoir des revenus annuels.  
Le neveu achète la nue-propriété. Il sera plein propriétaire au décès de son oncle.

Prix d'achat de la nue-propriété et de l'usufruit ?

=> **Valeur économique**

$$\text{NP} = \frac{\text{PP}}{(1+i)^n}$$

$$\text{US} = \text{PP} - \text{NP}$$

**n** : espérance de vie. **i** : rentabilité nette de charges usufruituaires.

## Exemples d'application

Valeur économique

NP : 53 000 €

US : 47 000 €

L'oncle achète l'usufruit 47 000 € ; il perçoit des revenus annuels de 5 000 €.

Le neveu achète la nue-propriété 53 000 €.

Lorsque l'oncle décède, le neveu devient plein propriétaire de l'immeuble sans droit de mutation à payer (CGI, art. 1133).

Le contrat est certes aléatoire, mais contrairement à la rente viagère, le capital n'est pas aliéné.

## Exemples d'application

### ▶ **Acquisition de la nue-propiété de logements sociaux**

Pour développer l'offre locative à loyer accessibles.

### **Code de la construction et de l'habitation**

Chapitre III : Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit

Article L 253-1 (*Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006*)

« L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une **durée minimale de quinze années**, en vue de la location de ce ou ces logements ». 30 ans maximum (C. civ., art. 619).

## Exemples d'application

- **Logements sociaux.** Avantages pour le nu-propiétaire :

Investissement réduit (**50 à 60% de la PP**). N'a pas de souci de gestion. Est assuré de la garantie de paiement. Récupère le bien à l'échéance (engagement du bailleur social de restituer au terme de l'usufruit le bien libre de toute occupation, après réalisation des travaux nécessaires à la remise en état).

N'a pas de revenus fonciers à déclarer.

Est exonéré de taxes foncières.

Est exonéré d'IFI (CGI, art. 968 G) et l'emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-propiété est déductible de l'IFI.

Les intérêts d'emprunt sont imputables sur ses autres revenus fonciers (CGI, art. 31 I 1° d, 25 mars 2009 : logements sociaux →).

## Exemples d'application

- **Logements sociaux** : les intérêts d'emprunt sont imputables sur les autres revenus fonciers (CGI, art. 31 I 1° d).

CGI. Détermination du revenu imposable

**Article 31.** Modifié par loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 - art. 50

**I.** Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :

**1°** Pour les propriétés urbaines :

**d)** Les intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés, y compris celles dont le contribuable est nu-propriétaire et **dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré** mentionné à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L 365-1 du même code.

## Exemples d'application

### **2. Vente de l'usufruit à société pour une durée temporaire**

CGI, art. 13, 5. BOI-IR-BASE-10-10-30

**CGI, art. 13, 5 :** 1<sup>ère</sup> cession temporaire d'un même usufruit temporaire : les revenus cédés sont soumis à l'IR (revenus fonciers, de capitaux mobiliers ou BNC) et non à l'impôt sur les plus-values.

Réduire ou éviter la plus-value (voir fiscalité) :

- Minimiser la valeur de l'usufruit des parts de la société civile par l'emprunt
- Donner préalablement la nue-propriété des parts de la SC →
- Vendre l'usufruit des parts de la SC à la société d'exploitation pour une durée correspondant à la durée de vie de ses associés.

CA Paris, 13 sept. 2016, n° 13/13840

## Exemples d'application

Première cession temporaire d'usufruit à une **personne morale**

Durée maximale : 30 ans (C. civ., art. 619)

=> Cession temporaire → impôt sur le revenu.

Applicable à la cession conjointe US et NP

Rép. min. n° 15540, JOAN, 2 juill. 2013

Cession **après démembrement** avec usufruit viager. 2 situations.

Exemple. Après démembrement issu d'une donation ou succession, US et NP apportent conjointement leurs droits à société.

**1°.** L'apport de l'usufruit est réalisé **sans mention de durée**

= apport d'un usufruit **viager** préconstitué

=> CGI 13, 5 non applicable : **impôt sur la plus-value**

**2°.** L'apport de l'usufruit est réalisé **avec mention de durée**

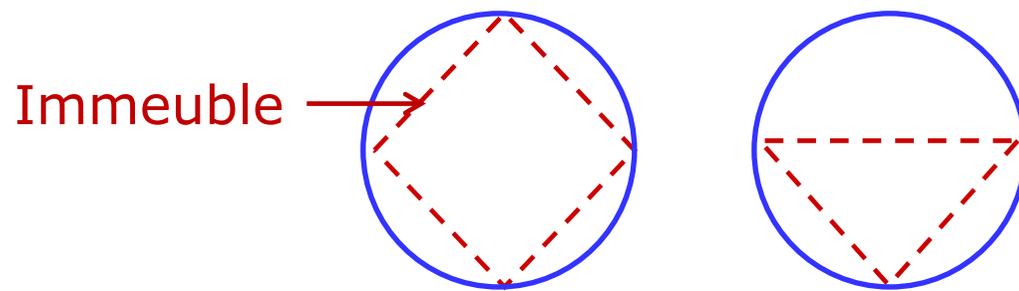
= apport d'un usufruit pour une **durée fixe**

=> CGI 13, 5 applicable : **impôt sur le revenu.**

## Exemples d'application

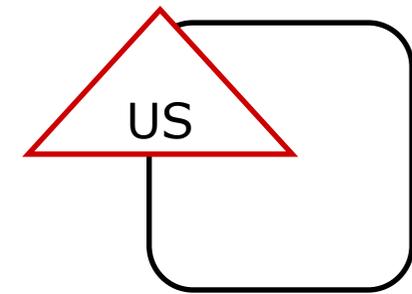
### Cession de l'usufruit de l'immeuble

**SCI**



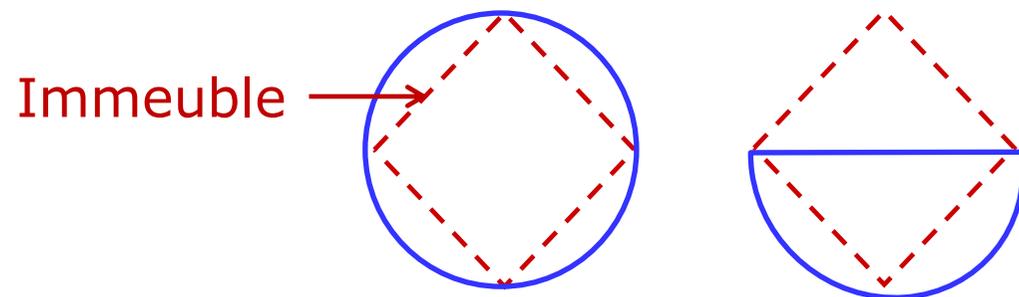
→  
Cession

Entreprise SE



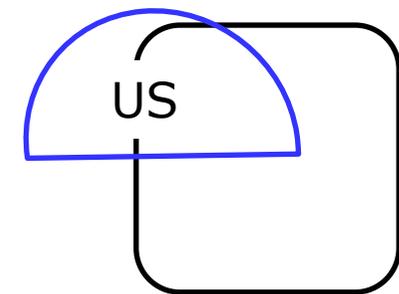
### Cession de l'usufruit des parts

**SCI**



→  
Cession

Entreprise SE



## Exemples d'application

### **Exemple**

La Société civile détient l'immobilier d'entreprise. L'usufruit est cédé à la société d'exploitation pour une durée temporaire, 15 ans.

Deux possibilités :

- la SCI vend l'usufruit de l'immeuble (mais taxation à l'IFI sur la valeur de la NP, car pour l'exonération IFI, l'immeuble doit être loué)
- l'associé vend l'usufruit des parts.

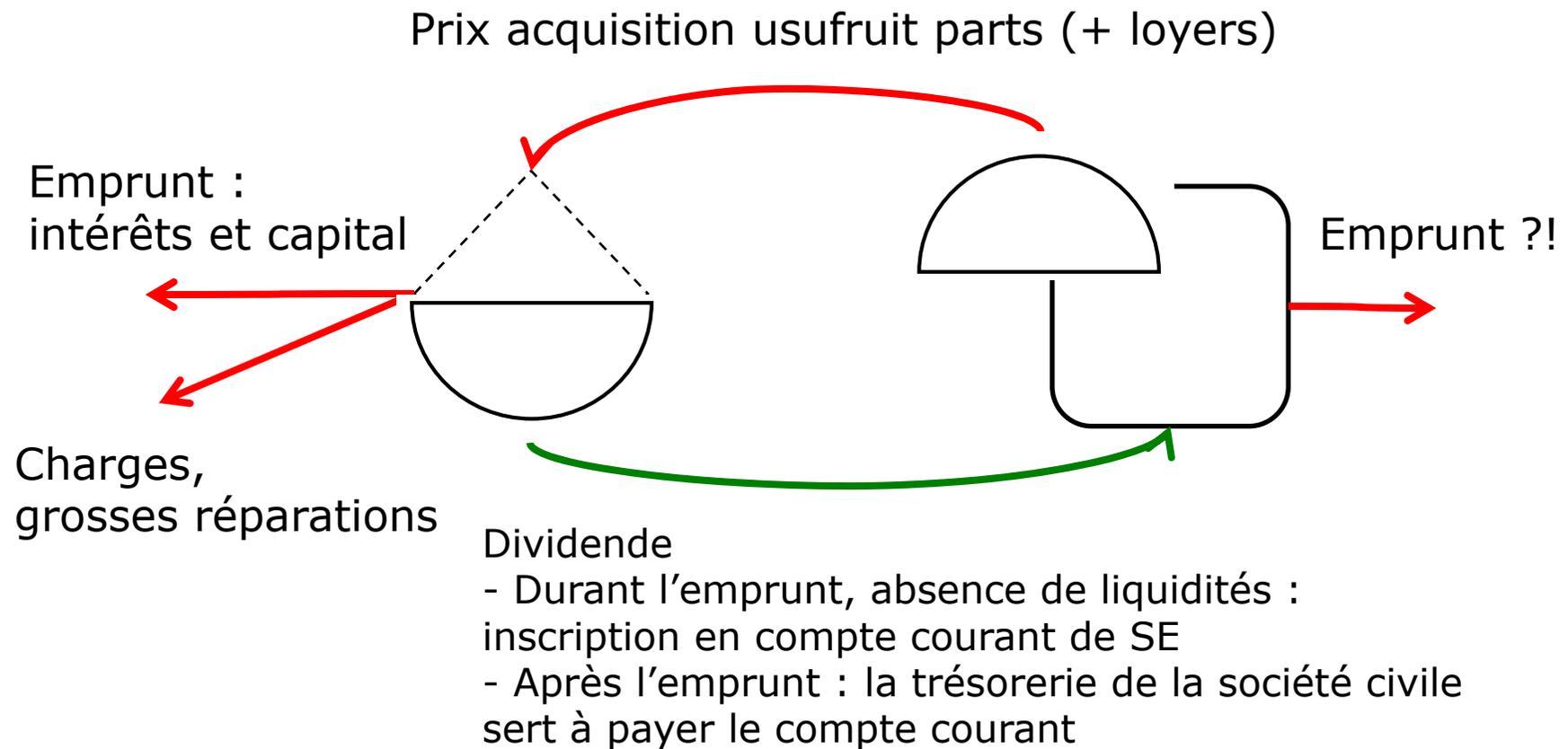
La SCI emprunte 1 million € pour financer l'acquisition d'un immeuble valant 1 million €. La rentabilité est de 6 % nette de charges (60 000 €).

La valeur des parts est nulle (pas si on tient compte des flux futurs).

La vente de l'usufruit des parts de la société civile par l'associé n'est pas imposée.

## Exemples d'application

### Cession de l'usufruit des parts



## Exemples d'application

### ➔ Conséquences **pour la société d'exploitation SE**

#### • **Économique**

La société d'exploitation verse un loyer à la société civile.

Elle détient l'usufruit des parts de la SCI qui lui donne droit aux dividendes.

Ces dividendes lui seront payés par la trésorerie de la société civile lorsqu'elle aura remboursé l'emprunt.

#### • **Fiscal**

- Droits d'enregistrement de 5 % pour l'acquisition de l'usufruit des parts (CGI, art. 669 et 1594 D), mais valeur nulle.

- L'usufruit de titres est amortissable : CE, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ch., 24 avril 2019, n° [419912](#) (usufruit viager ; transposable).

- Amortissement de l'immeuble par la SCI. CGI, art. 238 bis K : la SCI doit déterminer son résultat « selon les règles applicables au bénéfice réalisé par la personne ou l'entreprise qui détient ces droits », c'est-à-dire selon les règles de l'IS.

- Absence d'abus de droit et d'acte anormal de gestion.

CAA Douai, 1<sup>er</sup> juill. 2019, [n° 17DA01029](#)

## Exemples d'application

- CAA Douai, 1<sup>er</sup> juill. 2019, [n° 17DA01029](#)

Ni abus de droit, ni acte anormal de gestion.

### Prétention de l'administration

#### 1/ Abus de droit :

- reprise des amortissements pratiqués sur l'usufruit temporaire
- remise en cause de la déduction fiscale des intérêts de l'emprunt souscrit par la société pour financer l'acquisition de l'usufruit.

2/ Acte anormal de gestion : La société a financé par emprunt l'acquisition de l'usufruit alors que dans 21 ans elle perdra les fruits liés à ces parts, sans indemnité ni contrepartie.

## Exemples d'application

### ➔ **Pour l'associé la société civile**

L'associé de la société civile n'a plus de revenus fonciers à déclarer durant la durée de l'usufruit.

Si l'immeuble n'est pas nécessaire à l'activité professionnel, il est imposable à l'IFI. Mais comme l'usufruit des parts est détenu par une société, l'associé n'est pas taxable à l'IFI.

Le but n'est-il pas exclusivement fiscal ?

Intention du législateur (voir fiscalité) :

CGI, art. 13, 5 a pour finalité de mettre fin aux montages financiers conduisant à annuler toute imposition et d'éviter tout effet d'aubaine.

Exemples d'application

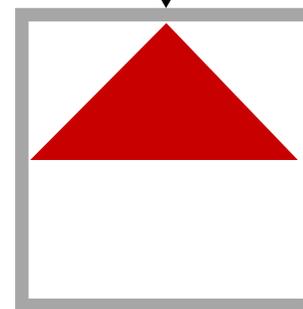
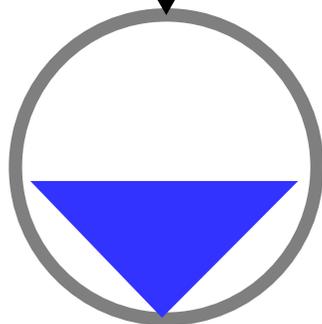
### 3. Acquisition usufruit et nue-propriété

#### Faciliter l'acquisition de l'immobilier d'entreprise

**SCI** à l'IR (ou IS) :  
achat **nue-propriété**  
par emprunt



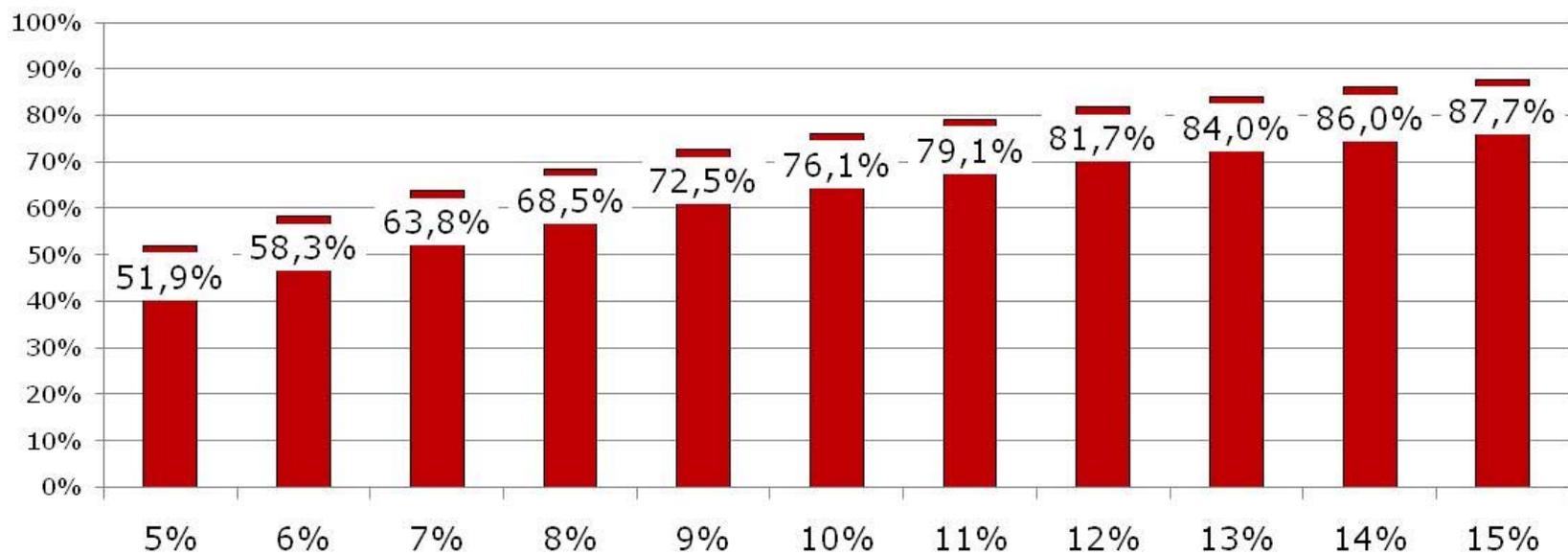
**Entreprise** à l'IS :  
achat **usufruit temporaire**  
par emprunt



## Exemples d'application

### Valeur économique de l'usufruit

Durée : **15 ans**



## Exemples d'application

### ▶▶ **Conséquences fiscales pour le vendeur**

Avec l'application du CGI, art. 13, 5, la cession est imposable aux revenus fonciers et non à l'impôt sur les plus-values.

Le vendeur n'a pas d'intérêt à l'opération, sauf en l'absence de plus-value.

## Exemples d'application

### ▶ **Conséquences économiques**

#### ▶▶ **Pour l'entreprise à l'IS**

##### ◇ Avantage :

Un bilan allégé par rapport à une acquisition en PP.

Un gain en trésorerie (selon la valeur de l'usufruit).

Absence de charges de loyer => un meilleur résultat

=> Effet bénéfique sur l'exploitation (amortissement fiscal de l'usufruit).

##### ◇ Durée de l'usufruit temporaire ?

- Supérieure à celle du bail commercial (l'usufruit ne concède aucun droit au maintien dans les lieux à son extinction. C. com., art. L 145-8)

- Supérieure à celle du financement

- Au moins 10 ans : l'usufruit est un droit réel amortissable.

## Exemples d'application

### ▶▶ **Pour la SCI à l'IR** (ou IS)

☹️ ♦ Crédit pour acquisition nue-propiété : **problème**

La SCI n'a aucun revenu.

Comment rembourser capital et intérêts ?

Garanties exigées par la banque :

Hypothèque sur les droits démembrés + cautions hypothécaires

☹️ ♦ A la charge des grosses réparations

La SCI nu-propiétaire peut en théorie refuser de les prendre en charge, mais risque d'abus de bien social ou d'acte anormal de gestion.

*Acte anormal de gestion : acte par lequel une entreprise décide de s'appauvrir à des fins étrangères à son intérêt.*

## Exemples d'application

### ▶ **Conséquences fiscales**

- Pour l'entreprise qui acquiert l'usufruit
- Pour l'associé de la SCI (NP)
- Pour le vendeur de l'usufruit temporaire

## Exemples d'application

### ▶▶ **Pour l'entreprise qui acquiert l'usufruit**

#### ☹️ ♦ Droits d'enregistrement

L'acquisition de l'usufruit est soumise aux droits d'enregistrement de 5,09 % (CGI, art. 683).

#### ☹️ ♦ Taxe foncière, taxe professionnelle

#### 😊 ♦ Fin de l'usufruit : pas de plus-value

La pleine propriété est reconstituée sans impôt (CGI, 1133)  
Plus-value si vente par la SCI.

## Exemples d'application

### 😊 ♦ Amortissement fiscal de l'usufruit

L'entreprise à l'IS détient à son actif un droit réel d'usufruit, « à un compte d'actif incorporel », au prix d'acquisition (Bull. CNC, n° 51, sept. 1983).

L'usufruit de droits incorporels est amortissable.

- CE, 4 avril 1979, 7<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> sous-sec, n° 8153
- CE, 22 févr. 1984 / CE, 3 févr. 1989 / CE, 1 oct. 1999.

Pour l'amortissement d'un usufruit viager :  
CE, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ch., 24 avril 2019, n° [419912](#)

## Exemples d'application

### ▶ **Conséquences fiscales pour l'associé de la SCI (NP)**

☹️ ♦ Droits d'enregistrement

😊 ♦ Pas de revenus fonciers à déclarer durant la durée de l'usufruit.

☹️ ♦ IFI sur la valeur de la nue-propriété

Perte de la qualification de bien professionnel : l'entreprise détient l'usufruit, elle n'est pas locataire.

Rép. min. Marini n° 10021, Sénat, 15 juill. 2004

☹️ ♦ IR : les intérêts d'emprunt ne sont pas imputables sur ses autres revenus fonciers

CGI, art. 31 I 1° d, 25 mars 2009 : logements sociaux.

## Exemples d'application

### ♦ Charges déductibles ?

Commentaires de la Direction des services fiscaux et de la Direction de la législation fiscale, 2 juin 2009 : « les revenus tirés de la location doivent être imposables dans la catégorie des revenus fonciers (...). Si l'usufruitier est imposable à l'IS, les revenus ne seront pas taxés en revenus fonciers à son nom. Corrélativement, les nus propriétaires ne pourront pas bénéficier de la déduction des dépenses engagées par eux ».

### ♦ Fin de l'usufruit : pas de plus-value

La pleine propriété est reconstituée sans impôt (CGI, 1133).

## Exemples d'application

### ☹️ ♦ Risque de remise en cause de la valeur économique

L'administration fiscale pourrait écarter la valeur économique de l'usufruit si elle lui paraît « manifestement exagérée ».

Cass. civ. 1, « Goldfarb », n° 09-10836, 19 janv. 2010 :

Le barème fiscal de l'article 669 du CGI ne s'impose que pour les mutations à titre gratuit (donation, succession) et non aux mutations à titre onéreux tel que l'apport à société.

Pour évaluer la nue-propriété apportée, les services fiscaux ont retenu le barème fiscal, estimant que ce barème n'aboutissait pas à un résultat manifestement exagéré.

Mais, c'est à l'administration d'apporter la preuve que la valeur de l'usufruit a été surévaluée et que le démembrement constitue un acte anormal de gestion de la part de la société qui l'a acquis.

CAA Nancy, 14 mai 2019, [n° 18NC00107](#)

## Exemples d'application

La Cour approuve : le barème fiscal permettait de déterminer une valeur de la nue-propriété plus proche de la valeur de marché que celle adoptée par le contribuable.

L'administration pourrait donc retenir le barème fiscal lorsque la valeur d'apport retenue par le contribuable lui paraît « manifestement exagérée ».

Conseil : choisir soigneusement et pouvoir argumenter la méthode de valorisation économique retenue.

### **Texte lié**

Rép. min. « Grosskost », JOAN Q, n° 55175, 28 juin 2005 :

« ... pour la liquidation des droits de mutation dus à cette occasion, l'administration fiscale retiendra la valeur telle qu'elle résulte de l'application du barème non seulement lorsque le prix stipulé sera inférieur à la valeur vénale, mais aussi lorsqu'il sera supérieur ».

## Exemples d'application

☹️ ♦ Risque d'abus de droit pour fictivité de la société

La SCI ne détient que la nue-propiété. Elle n'a aucune ressource.

Cass. com., « Wurstenberger », 13 janv. 2009, n° 07-20097 :

- absence de recherche de profit ou de réalisation d'économies
- absence de moyens financiers pour assurer la gestion de son patrimoine

=> contraire à l'article 1832 du Code civil



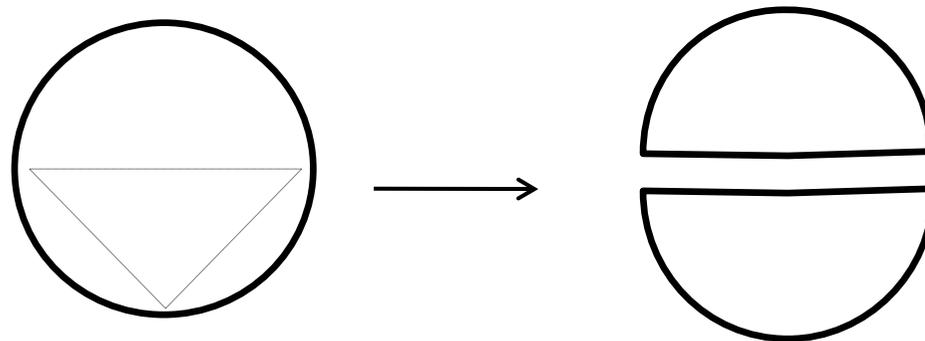
## Exemples d'application

- ☹️ ❖ Impossibilité de transmettre la nue-propriété des parts

La SCI ne détient que la nue-propriété.

En cas de décès, la nue-propriété des parts de la société – qui ne détient que de la nue-propriété – est transmise aux enfants.

=> double démembrement => validité juridique ?



Exemples d'application

## **D. Cession à titre onéreux usufruit ou nue-propiété**

### **Vente de la nue-propiété**

#### **Exemple**

Madame est âgée de 70 ans (durée de vie probable 17 ans).

Son patrimoine est essentiellement constitué par sa résidence principale valant 400 000 €.

Elle a besoin d'un complément de revenus de 12 000 € par an.

Louée, la résidence rapporterait 3 % net de charges (12 000 €/an).

## Exemples d'application

### **Réponse**

Valeur économique NP : 240 000 € ; US : 160 000 €.

Madame vend la nue-propriété 240 000 € et place le capital.

Avec une rentabilité de 3 %, elle peut obtenir un revenu annuel de 12 000 € pendant 30 ans, en décapitalisant.

Elle vit dans sa résidence en tant qu'usufruitière.

Conséquences fiscales :

Exonération de la plus-value pour la résidence principale ou après 30 ans de détention.

IFI.

Exemples d'application

**E. Echange usufruit ou nue-propriété**

Assurer le logement au concubin survivant :

Société civile avec démembrement croisé des parts sociales.

## Exemples d'application

Le concubin survivant ne bénéficie d'aucun droit sur le logement, contrairement à l'époux survivant.

- **Couples mariés**

L'époux survivant dispose de deux droits successifs destinés à lui assurer la jouissance du logement familial :

- un droit temporaire au logement et au mobilier le garnissant, pendant les douze mois qui suivent le décès (C. civ., art. 763) ;
- un droit viager d'habitation du logement et d'usage du mobilier, s'il n'en a pas été privé par testament notarié (C. civ., art. 764).

## Exemples d'application

- **Concubins**

- Au premier décès, pas d'attribution préférentielle du logement familial, sauf pour pacsés ;
- aucun droit légal sur la succession, pas de quotité disponible spéciale. Le concubin peut disposer de la totalité de son patrimoine qu'en l'absence de descendant et d'ascendant

**Plusieurs solutions** pour le maintien du survivant dans les lieux :  
le legs en pleine propriété avec faculté d'acquérir,  
le legs du droit d'usage et d'habitation,  
la tontine,  
le prêt à usage ou commodat,  
**la société civile avec démembrement « croisé ».**

- **Fiscalité époux et partenaires PACSés.**

Exonération de droits de mutation par décès.

Exemples d'application

### **Nécessité d'une société civile**

Doctrine dominante :

Le démembrement croisé n'est pas applicable car **il est impossible de démembrer des fractions indivises** qui sont par nature non identifiables.

Chacun des concubins ne peut acquérir la moitié de l'immeuble en nue-propriété et l'autre moitié en usufruit.

## Exemples d'application

### La société civile avec démembrement croisé

<b>MONSIEUR</b>	<b>MADAME</b>
<b>US</b> <b>1 à 50</b>	<b>US</b> <b>51 à 100</b>
<b>NP</b> <b>51 à 100</b>	<b>NP</b> <b>1 à 50</b>

Exemples d'application

### **Démembrement croisé de parts sociales. Exemple**

Monsieur, 52 ans, et Madame, 45 ans, vivent en union libre. Ils ont chacun des enfants d'un premier lit.

Ils souhaitent acquérir leur habitation principale et désirent que le survivant puisse l'occuper et en disposer librement

## Exemples d'application

### **Réponse**

Monsieur et madame constituent une société civile dont le capital est divisé en 100 parts.

Ils se désignent co-gérants (?) avec les pouvoirs les plus étendus et les statuts prévoient que le survivant sera seul gérant.

Ils apportent à la société les sommes correspondant au prix de la résidence. En rémunération de leurs apports, il leur est attribué la moitié des parts en pleine propriété :

- à Monsieur, les parts numérotées de 1 à 50 ;
- à Madame, les parts numérotées de 51 à 100.

	<b>Monsieur</b>	<b>Madame</b>
<b>Parts 1 à 50</b>	Pleine propriété	
<b>Parts 51 à 100</b>		Pleine propriété

Ils échangent la nue-propriété de leurs parts, dont la valeur fiscale est respectivement de 50 % de la pleine propriété pour Monsieur et 40 % pour Madame.

Après l'échange :

- Monsieur est usufruitier des parts 1 à 50 et nu-proprétaire des parts 51 à 100 ;
- Madame est usufruitière des parts 51 à 100 et nu-proprétaire des parts 1 à 50.

La société acquiert l'immeuble.

	<b>Monsieur</b>	<b>Madame</b>
<b>Parts 1 à 50</b>	Usufruit	Nue-propriété
<b>Parts 51 à 100</b>	Nue-propriété	Usufruit

## Exemples d'application

	<b>Monsieur</b>	<b>Madame</b>
<b>Parts 1 à 50</b>	<b>Pleine propriété</b>	

**Parts 51 à 100**

**Pleine propriété**

Ils échangent la nue-propriété de leurs parts, dont la valeur fiscale est respectivement de 50 % de la pleine propriété pour Monsieur et 40 % pour Madame. Après l'échange :

- Monsieur est usufruitier des parts 1 à 50 et nu-proprétaire des parts 51 à 100 ;

- Madame est usufruitière des parts 51 à 100 et nu-proprétaire des parts 1 à 50.

La société acquiert l'immeuble.

	<b>Monsieur</b>	<b>Madame</b>
<b>Parts 1 à 50</b>	<b>Usufruit</b>	<b>Nue-propriété</b>
<b>Parts 51 à 100</b>	<b>Nue-propriété</b>	<b>Usufruit</b>

## Exemples d'application

### **Monsieur décède. Conséquences juridiques**

- L'usufruit portant sur les parts 1 à 50 s'éteint ; madame devient plein propriétaire de ces parts
- elle conserve l'usufruit des parts 51 à 100 ;
- les enfants du défunt héritent de la nue-propiété des parts 51 à 100.

Madame peut jouir pleinement de la résidence et peut la faire vendre par la société si elle le souhaite.

	<b>Héritiers</b>	<b>Madame</b>
<b>Parts 1 à 50</b>		Pleine propriété
<b>Parts 51 à 100</b>	Nue-propiété	Usufruit

## Exemples d'application

### Conséquences fiscales

#### Au moment de l'échange

Les droits de mutation de 5 % sont dus **sur le montant du lot le plus élevé**, soit sur 50 % (valeur fiscale de la nue-propriété de Monsieur) de la moitié de la valeur des parts.

Un capital social faible aurait minoré le montant des droits, mais aurait pour inconvénient de faire apparaître un compte courant qui pourrait être réclamé par les héritiers. Par ailleurs, le compte courant est pleinement taxé à l'IFI, alors que une décote d'illiquidité de 10 à 20% est admise sur les droits sociaux.

Si, les concubins avaient plus de 61 ans, ils auraient intérêt à échanger l'usufruit plutôt que la nue-propriété, la valeur fiscale de l'usufruit diminuant avec l'âge.



## Exemples d'application

### **Au premier décès**

L'usufruit des parts sociales du défunt s'éteint pour reconstituer la pleine propriété.

CGI, art. 1133 du CGI : il n'est dû ni droit de mutation sur la valeur de l'usufruit, ni impôt sur les plus-values réalisées pendant la durée de l'usufruit.

## **IV. FISCALITÉ DU DÉMEMBREMENT**

Introduction : répartition de l'impôt ; les montages à risque

### **A. Impôt sur le revenu**

- 1.** 1<sup>ère</sup> cession d'usufruit temporaire
- 2.** Revenus fonciers
- 3.** Revenus d'actifs financiers

### **B. Impôt sur les plus-values**

- 1.** Cession de droits immobiliers
- 2.** Cession de titres

### **C. IFI**

### **D. Droits de mutation**

**a) Répartition de l'impôt sur le revenu**

● **Immobilier, valeurs mobilières**

- **L'usufruitier** paie l'impôt correspondant aux **revenus** ;
- **Le nu-propiétaire** est redevable de l'impôt sur **les plus-values**.

Exception pour le portefeuille de valeurs mobilières, considéré comme une universalité. La plus-value peut être imposée au nom de l'usufruitier sur option expresse et irrévocable, mais seulement lorsque le démembrement provient d'une **succession** (BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60 n° 180, Rép. min. « Trillard », 12 févr. 2004).

Exception pour le quasi-usufruit : l'usufruitier.

## Fiscalité. Introduction

- **La société civile à l'IR offre plus de souplesse**

Usufruitier et nu-propiétaire peuvent choisir la répartition de l'impôt qu'ils désirent par une convention conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice.

BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20

## Fiscalité. Introduction

### **b) Les montages à risque**

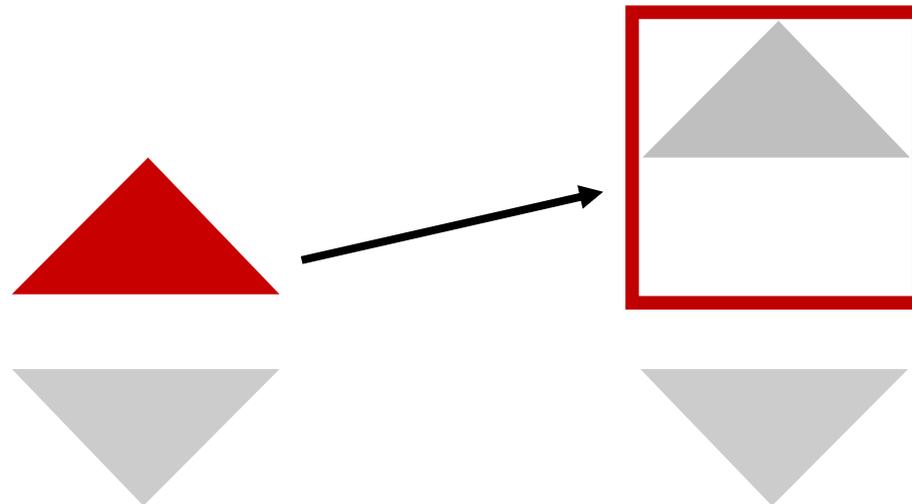
**1°.** Apport d'usufruit à société

**2°.** Apport de la nue-propriété à société

**3°.** Le double, triple... démembrement

## Les montages à risque

### 1°. Apport d'usufruit à société pour IFI : abus de droit



BOI-PAT-IFI-20-20-30-10 : procédure de la répression des abus de droit

## Fiscalité. Introduction

### **BOI-PAT-IFI-20-20-30-10**

PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Régimes particuliers d'imposition - Biens ou droits démembrés, grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage

§ 270. L'attention est appelée sur certains montages juridiques qui n'ont d'autre but que de permettre aux redevables d'échapper aux dispositions du premier alinéa de l'[article 968 du CGI](#).

Il en est ainsi, notamment, dans le cas où des usufruitiers constituent des **sociétés d'usufruit** afin de n'être taxés, au titre de l'IFI, que sur la valeur des parts ou actions représentatives de biens ou droits immobiliers imposables remises en rémunération de l'apport de cet usufruit. Il en va de même s'il résulte des circonstances de fait que la renonciation à un droit d'usufruit ou à un droit d'usage ou d'habitation est fictive.

L'administration sera fondée, le cas échéant, de s'opposer à de tels procédés par la mise en œuvre de la procédure de l'abus de droit prévue à l'[article L. 64 du LPF](#), de même que de façon plus générale, dans tous les cas où le **redevable tente de minorer fictivement par des montages juridiques appropriés son patrimoine imposable.**

## Fiscalité. Introduction

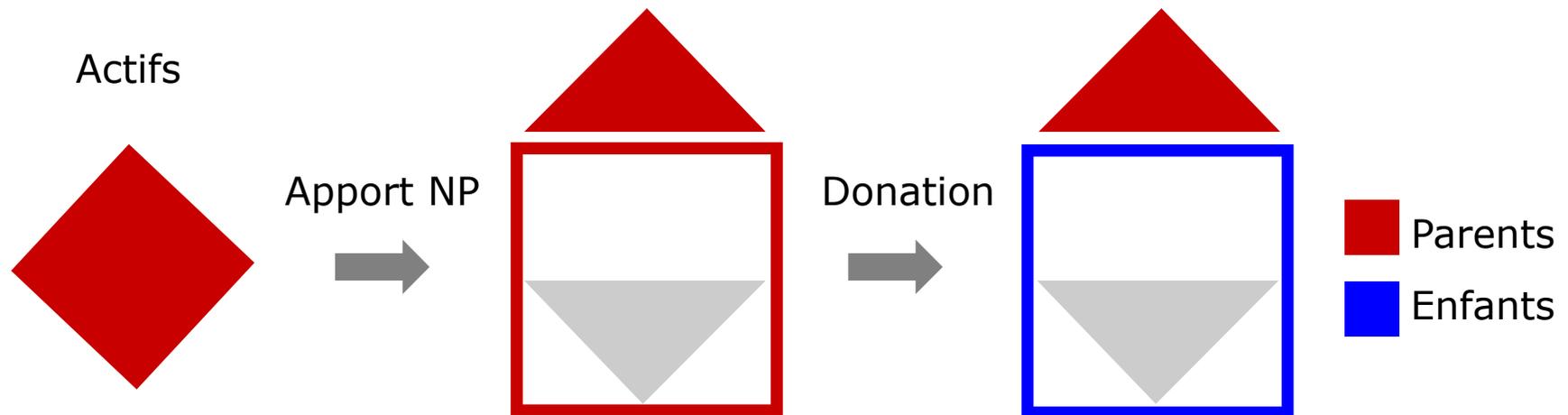
Cass. com., 7 déc. 2010, n° 10-10054

L'apport d'un usufruit d'un **bien non professionnel à une société commerciale** relève de l'abus de droit.

Sauf exceptions, l'usufruitier est redevable de l'IFI sur la valeur en plein propriété ; le nu-propiétaire n'a rien à déclarer (CGI, art. 968).

L'apport de l'usufruit d'un immeuble d'habitation à une société commerciale, personne morale non assujettie à l'ISF, avait pour motif exclusif d'éluider l'ISF.

**2°. Apport nue-propriété pour droits de mutation : abus de droit ?**



Les parents apportent la nue-propriété d'actifs, valorisés valeur économique (mutation à titre onéreux).

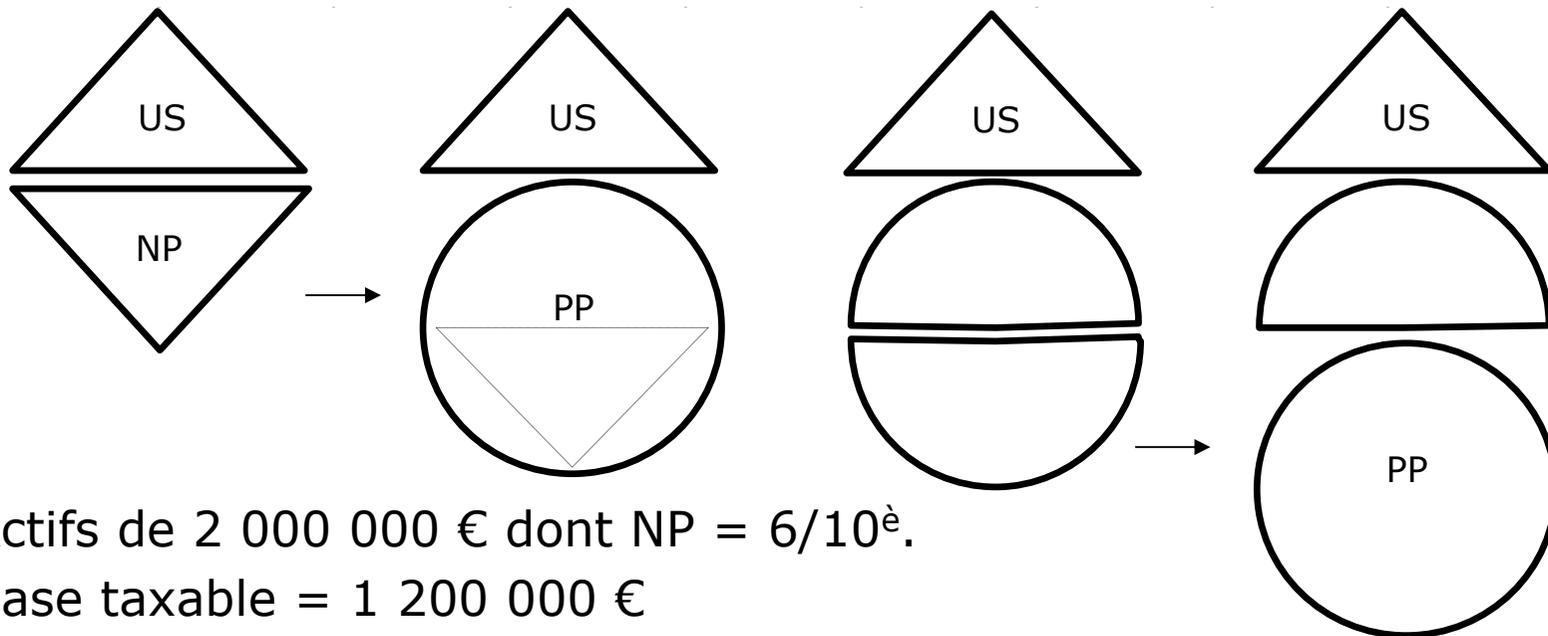
Ils donnent la pleine-propriété à leurs enfants, base taxable valeur économique et non pas barème fiscal.

## Fiscalité. Introduction

### ► Apport nue-propriété : jurisprudence changeante

Date	Juridiction	Avis favorables à l'administration	Avis favorables au contribuable
20 juin 2000	TGI Créteil		oui
2 octobre 2000	CA Bourges		oui
16 janvier 2001	TGI Nanterre		oui
7 mars 2002	CA Paris		oui
17 février 2003	CA Chambéry		oui
24 février 2004	CA Rennes		oui
26 février 2006	CA Douai	oui	
3 oct. 2006	CA Aix-en-Provence		oui
3 oct. 2006	Cass. com., Botherel		oui
15 mai 2007	Cass. com., Saunier	oui	
26 mars 2008	Cass. com., Giancarlo		oui
20 mai 2008	Cass. com., Victor Hugo		oui
13 janvier 2009	Cass. com., Wurstenberger	oui	

### 3°. Le double, triple... démembrement



Actifs de 2 000 000 € dont NP = 6/10<sup>è</sup>.

Base taxable = 1 200 000 €

Deuxième démembrement :

Base taxable : 720 000 € (6/10<sup>è</sup>)

## Impôt sur le revenu

### **A. Impôt sur le revenu**

- 1.** 1<sup>ère</sup> cession d'usufruit temporaire
- 2.** Revenus fonciers
- 3.** Revenus d'actifs financiers

Impôt sur le revenu

## **1.# Première cession temporaire d'usufruit**

[CGI, art. 13, 5. BOI-IR-BASE-10-10-30](#)

- CGI, art. 13, 5
- Intentions du législateur
- Cession d'usufruit : abus de droit

### **1° ► CGI, art. 13, 5**

1<sup>ère</sup> cession temporaire d'usufruit :

Pour certaines situations, les revenus cédés sont soumis à l'IR (revenus fonciers, de capitaux mobiliers ou BNC) et non à l'impôt sur les plus-values. →

## Impôt sur le revenu

### Cessions temporaires d'usufruit de sociétés IS ou IR

Pour la 1<sup>ère</sup> cession, les revenus cédés sont soumis à l'IR\* (revenus fonciers, capitaux mobiliers ou BNC) et aux prélèvements sociaux et non à l'IPV (impôt sur les plus-values).

\* « Dans la catégorie de revenus à laquelle se rattache, au jour de la cession, le bénéfice ou revenu procuré ou susceptible d'être procuré par le bien ou le droit sur lequel porte l'usufruit temporaire cédé ».

Impôt sur le revenu

### **Conditions d'application du CGI, art. 13, 5**

➔ **Cédant** : assujetti à l'IR

Personne physique ou société relevant des articles 8 et 8 ter du CGI.

La société à l'IS qui cède l'usufruit n'est pas concernée.

➔ **Opération de cession** :

- la 1<sup>ère</sup> cession à titre onéreux
- d'un même usufruit
- temporaire. →

## Impôt sur le revenu

### - ***La 1<sup>ère</sup> cession à titre onéreux***

Cession : vente, apport, échange d'usufruit

Exception à l'apport : apport de l'usufruit de parts de société civile à prépondérance immobilière à société à l'IS : sursis d'imposition (CGI, 150 UB, II).

Cession de l'usufruit d'un bien préalablement démembrement : imposition en plus-value et non en revenu.

Sinon, CGI, art. 13, 5 applicable aux autres apports en usufruit réalisés par une personne assujettie à l'IR.

### - ***D'un même usufruit***

Exemple d'usufruits différents :

Constitution d'un usufruit successif – Apport de cet usufruit à société (1<sup>ère</sup> taxation) – Ouverture de l'usufruit successif – Cession de l'usufruit (2<sup>ème</sup> taxation, car il ne s'agit pas du même usufruit).

## Impôt sur le revenu

Première cession temporaire d'usufruit à une **personne morale**

Durée maximale : 30 ans (C. civ., art. 619)

=> Cession temporaire → impôt sur le revenu.

Applicable à la cession conjointe US et NP

Rép. min. n° 15540, JOAN, 2 juill. 2013

Cession **après démembrement** avec usufruit viager. 2 situations.

Exemple. Après démembrement issu d'une donation ou succession, US et NP apportent conjointement leurs droits à société.

**1°.** L'apport de l'usufruit est réalisé **sans mention de durée**

= apport d'un usufruit **viager** préconstitué

=> CGI 13, 5 non applicable : **impôt sur la plus-value**

**2°.** L'apport de l'usufruit est réalisé **avec mention de durée**

= apport d'un usufruit pour une **durée fixe**

=> CGI 13, 5 applicable : **impôt sur le revenu.**

Impôt sur le revenu

## **Jurisprudence**

La cession d'usufruit réalisée entre personnes morales dont la durée contractuellement prévue correspond à la durée de vie des associés de la société cessionnaire **est de nature viagère** et non pas temporaire.

CA Paris, 13 sept. 2016, n° 13/13840

Impôt sur le revenu

**2°► Intentions du législateur** CGI, art. 13, 5

**Projet de L. de fin. rect. pour 2012, rapp. n° 213, art. 12 :**

Imposition à l'IR « Pour mettre fin aux montages financiers conduisant **à annuler toute imposition**, sans pouvoir être remis en cause par la procédure de l'abus de droit ».

« Afin de mettre fin aux opérations abusives qui n'ont d'autre but que l'annulation de l'impôt et **d'éviter tout effet d'aubaine** ».

« **Limiter l'intérêt fiscal** à recourir à ce type de cession. Même en l'absence de fraude ou d'abus de droit, le régime actuel d'imposition au titre des plus-values... ».

<http://www.senat.fr/rap/l12-213-1/l12-213-125.html>

Impôt sur le revenu

**Séance en hémicycle du 5 déc. — PLF pour 2012, art. 12**

Christian Eckert : **Lorsqu'il y a contrôle de la société par le contribuable qui cède l'usufruit**, il y a potentiellement abus de droit.

Rép. min. n° 15540, 2 juill. 2013

Rép. min. n° 18789, 16 juill. 2013

« Cette mesure poursuit une double finalité : d'une part, elle contribue à lutter contre des stratégies d'optimisation fiscale détournant l'esprit de la loi... ».

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-18789QE.htm>

## Impôt sur le revenu

### **3°▶ Cession d'usufruit : abus de droit**

#### **◆ Pas d'abus de droit**

- CADF, séance 14 févr. 2013, aff. n° 2012-53

Cession temporaire d'us de parcelles à société d'exploitation.

- CADF, séance 26 juin 2013, aff. n° 2013-16

Cession temporaire d'us de terrains et bâtiments.

Le Comité relève que la cession d'usufruit temporaire a produit des effets économiques et juridiques distincts de la signature ou la poursuite d'un contrat de bail.

- CE, 8<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> ss-sect., 16 févr. 2015, n° 363223

Cession « classique » temporaire d'usufruit d'un immeuble par une SCI à la société d'exploitation. Prix représentant 15 ans de loyers.

## Impôt sur le revenu

### ◆ **Abus de droit**

- CADF, aff. 2012-29, 22 nov. 2012

Apport de l'us pour échapper à l'ISF.

- Cass. com., 9 juill. 2013, n° 12-14591

Cession d'usufruit de titres à un trust à Jersey

pour réduire la base imposable à l'ISF et échapper à l'IR

- CADF, aff. 2014-33, 29 janv. 2015

Apport de l'us de parts d'une SC à l'IR à une SC à l'IS, dépourvue de toute substance économique, pour bénéficier de CGI 238 bis K.

Fiscalité. Revenus fonciers

## 2. Revenus fonciers

Location nue d'un immeuble bâti ou non bâti.

Redevable de l'IR : **l'usufruitier.**

### Rappel fiscalité immobilière Revenus bruts annuels des loyers

< 15 000 €

Micro-foncier

ou

Régime réel

> 15 000 €

Régime réel

Régimes  
particuliers

Le régime du micro foncier n'est pas applicable en cas de démembrement de propriété.

## Répartition des charges en cas de démembrement

- Usufruit de l'immeuble

Les charges sont déduites du revenu foncier de celui qui les a effectivement payées.

BOI-RFPI-BASE-20-30-30, n° 70 : « En cas de démembrement du droit de propriété d'un immeuble donné en location entre un nu-propiétaire et un usufruitier, les dépenses sont déductibles des revenus de celui qui en a effectivement supporté la charge ».

- Usufruitier de parts de société civile à l'IR

- **Les déficits reviennent au nu-propiétaire**, sauf convention contraire conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice.

BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20

- Jurisprudence contraire : possibilité pour l'usufruitier de déduire les déficits de ses revenus fonciers, sans convention.

CE, 28 sept. 2018, [n° 408029](#)

Fiscalité. Revenus fonciers

## **a) L'usufruitier**

### **Régime réel**

#### **Charges déductibles du revenu**

Déductions du revenu brut :

- impôts,
- dépenses entretien, réparation, amélioration
- intérêts d'emprunts (CGI, art. 31-I-1°-d).

#### **Déficit foncier**

Reportable sur les autres revenus catégoriels dans la limite de 10 700 € par an, hors intérêts d'emprunt.

## **b) Nu-propriétaire**

### **▶ Acquisition de la nue-propriété par emprunt : intérêts de l'emprunt déductibles des revenus fonciers ?**

#### **▶▶ Acquisition de la nue-propriété d'un immeuble :**

Oui, les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-propriété de l'immeuble loué sont déductibles.

BOI-RFPI-BASE-20-80, § 170

#### **▶▶ Acquisition de la nue-propriété des parts de SCI**

Non, les intérêts ne sont pas déductibles (en principe ?).

BOI-RFPI-BASE-20-80, § 160

CE, 8<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> ch., 24 févr. 2017, [n° 395983](#)

## Fiscalité. Revenus fonciers

CE, 8<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> ch., 24 févr. 2017, [n° 395983](#)

« En vertu de l'article 8 du CGI, en cas de démembrement de la propriété de parts d'une société de personnes détenant un immeuble donné en location, seul l'usufruitier de ces parts est soumis à l'IR à raison de la quote-part correspondante des revenus fonciers perçus par la société, **le nu-propiétaire n'étant pas regardé comme disposant d'un revenu à ce titre**. Par suite, les intérêts des emprunts contractés personnellement par le nu-propiétaire pour financer l'acquisition de la nue-propiété de ces parts ne peuvent être regardés comme une charge exposée en vue de l'acquisition ou la conservation d'un revenu foncier. Dès lors, ces intérêts ne sont pas déductibles de revenus fonciers que l'intéressé percevrait à raison d'autres biens ou droits immobiliers ».

Déductibilité au cas particulier où le nu-propiétaire perçoit des dividendes provenant de revenus fonciers ?

## Fiscalité. Revenus fonciers

### ▶ **Intérêts déductibles des autres revenus fonciers ?**

Seulement si l'usufruit appartient à un organisme de logements sociaux. CGI, art. 31 d

### ▶ **Réparations déductibles du revenu global ?**

Nue-propiété d'un immeuble reçu à titre gratuit

→ L'immeuble n'est pas loué :

NON, pas de déduction du revenu global des dépenses de grosses réparations supportées par le nu-propiétaire

LF 2017. CGI art. 156, II-2° quater ancien. BOI-RFPI-BASE-30-20

→ L'immeuble est loué par l'usufruitier :

OUI, le nu-propiétaire peut déduire les dépenses de grosses réparations de ses autres revenus fonciers.

BOI-RFPI-BASE-20-30-20

Fiscalité. Revenus d'actifs financiers

### **3. Revenus d'actifs financiers**

- Dividendes d'actions ou de parts de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- Produits de placements à « revenu fixe » :  
obligations et emprunts d'Etat, titres de créances négociables (certificats de dépôt, billets de trésorerie), bons du Trésor, bons de caisse, contrats de capitalisation, comptes courants d'associés ;
- Produits d'OPCVM (FCP et SICAV).

Redevable de l'IR : **l'usufruitier.**

Fiscalité. Revenus d'actifs financiers

### **a) Actions de sociétés européennes**

Dividendes de sociétés françaises et étrangères ayant leur siège dans un Etat de la communauté européenne ou ayant conclu avec la France une convention en vue d'éviter les doubles impositions.

Dividendes soumis

- à l'impôt sur le revenu au barème progressif, après abattement de 40 % sur les dividendes
- plus CSG et autres prélèvements sociaux (15,5 %).

## Fiscalité. Revenus d'actifs financiers

### Dividendes 100 000 €

TMI 45%

Dividendes	100 000 €	1	
- Abattement de 40 % =	60 000 €	2	= (1) x 60 %
Dividende imposable	60 000 €	3	
Impôt sur le revenu	27 000 €	4	= (3) x TMI 45 %
Prélèvements sociaux	15 500 €	5	= (1) x Prél. soc.
IR et prélèvements	42 500 €	6	= (4) + (5)
Revenu net	57 500 €		= (1) - (6)
Economie IR sur PS déductibles 5,10 %	2 295 €		= D x 5,1% x TMI
NET	59 795 €		

**NET 59,80%** 40,21% = taux imposition

Plus éventuellement contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, 3 ou 4%.

**TNS** (gérant majoritaire SARL). Les dividendes de société soumise à l'IS (EURL, SARL) sont assujettis aux cotisations sociales lorsqu'ils sont supérieurs à 10% du capital social.  
Css, art. L 131-6

Fiscalité. Revenus d'actifs financiers

**b) Obligations européennes**

L'usufruitier est imposé à l'IR au barème progressif,  
auxquels s'ajoutent les contributions sociales de 15,5 %.



Fiscalité. Revenus d'actifs financiers

### **c) Contrat de capitalisation**

L'usufruitier est imposable à l'IR au barème progressif.

La fiscalité du contrat de capitalisation, souscrit sous la forme nominative, est particulièrement attrayante au regard de l'IR :

- les plus-values résultant des arbitrages entre les supports ne sont pas imposées ;
- les produits ne sont imposables qu'à la sortie et,
- lorsque le contrat a plus de 8 ans, le prélèvement forfaitaire libérateur est de 7,5 %, plus 15,5 % de prélèvements sociaux\* (21 %), après un abattement de 4 600 €/an (ou 9 200 €)

\* Pour les contrats en €, le prélèvement social a lieu chaque année.

## Fiscalité. Plus-values

### **B. Impôt sur les plus-values (IPV)**

- Mutation **à titre gratuit** (donation, succession) : pas d'IPV  
La donation efface la plus-value (CGI, art. 150-0 D).

- Mutation **à titre onéreux** (vente, apport , échange) : IPV

**Redevable** de l'IPV : le nu-propiétaire, sauf exceptions →

Subrogation conventionnelle : IPV dû par le nu-propiétaire  
CE, 3<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> ss-sec., 17 avril 2015, n° 371551

Possibilité pour le np d'ajouter au prix d'acquisition les frais supportés par le np et l'us.

CE, 8<sup>e</sup> ch. réunies, 11 mai 2017, n° 402479

## Fiscalité. Plus-values

### **Exceptions à l'imposition du nu-proprétaire :**

- Portefeuille démembré suite à une succession, possibilité sur option irrévocable, d'une répartition entre us et np.

BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60

- Quasi-usufruit

Redevable de l'impôt sur la plus-value : l'usufruitier

BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60 ; CE 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ss-sec., 12 déc. 2012, n° 336273 et 336303

- Parts de société à l'IR, par une convention conclue et enregistrée avant la clôture de chaque exercice.

BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20

## Fiscalité. Plus-values immobilières

### **I. Cession de droits immobiliers**

CGI, art. 150 VC I

**Plus-values immobilières.** CGI, art. 150 U à 150 VH et 200 B :

- abattement par année de détention, exonération après 30 ans.
- imposition de la plus-value au taux global de 34,5 %.

#### **Charges à déduire du prix de cession :**

frais d'établissement des différents diagnostics obligatoires, commission d'agence à la charge du vendeur, frais de mainlevée...

#### **Charges à ajouter au prix d'achat :**

frais d'acquisition (à titre onéreux : forfait de 7,5% du prix ou montant réel - à titre gratuit : montant réel), travaux d'amélioration, de construction, reconstruction, d'agrandissement (forfait de 15% du prix d'achat si le bien est détenu depuis plus de 5 ans ou montant réel), droits de mutation (si payés par le donataire).

## Fiscalité. Plus-values immobilières

**Immobilier.** Calcul de la plus-value variable selon les situations :

▶ **1. Cession de la PP**

- 1.1. Cession de la PP ; la propriété n'a pas été démembrée auparavant

- 1.2. Cession de la PP, après réunion de l'US et de la NP

2 situations :

1°) Acquisitions successives de l'US et de la NP

2°) Acquisition de la NP puis de l'usufruit par extinction naturelle.

▶ **2. Cession d'un droit démembré ou des deux**

- 2.1. Cession isolée de US ou NP

- 2.2. Cession simultanée US et NP.

## Fiscalité. Plus-values immobilières

Opérations les plus courantes :

- Cession de la PP
- Cession isolée de la NP
- Cession conjointe de l'US et de la NP.

### ► 1. Cession de la PP

#### 1.1. Cession de la PP. La propriété n'a pas été démembrée auparavant

Hormis les cas d'exonération, la plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

S'agissant d'un apport à société, le prix de cession est égal à la valeur réelle des titres représentatifs de l'apport, c'est-à-dire la valeur du bien apporté.

## Fiscalité. Plus-values immobilières

### ► **Plus-values immobilières des particuliers**

- 2 abattement pour durée de détention : l'un pour les plus-values (22 ans), l'autre pour les prélèvements sociaux (30 ans).
- Abattement exceptionnel supplémentaire de 25 % jusqu'au 31 août 2014.

CGI 15 bis, 0 U, UB, UC, UD. CGI 8, 8 bis, 8 ter. CGI 244 bis A

BOI-RFPI-PVI-20-20 : RFPI - Plus-values immobilières - Détermination de la plus-value imposable

BOI-RFPI-PVINR-20-10 : RFPI - PVINR - Assiette du prélèvement

BOI-RFPI-SPI-20 : RFPI - Plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière - Détermination de la plus-value imposable

## Fiscalité. Plus-values immobilières

### **a)** Abattement **Plus-values** (19 %)

L'exonération totale de la plus-values est obtenue après 22 ans, au lieu de 30.

Abattements pour durée de détention :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 22<sup>ème</sup> ;
- 4 % pour la 22<sup>ème</sup> année révolue de détention.

## Fiscalité. Plus-values immobilières

### **b) Abattement **Prélèvements sociaux** (15,5%)**

L'exonération totale des prélèvements sociaux est obtenue après 30 ans.

Abattements pour durée de détention :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 22<sup>ème</sup> ;
- 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>.

## Fiscalité. Plus-values immobilières

### **Abattements par année de détention**

Période	durée	Plus-value	Prélèvements sociaux
0-5 ans	5 ans	0 %	0 %
6-21 ans	16 ans	6 %	1,65 %
22 ans	1 an	4 %	1,60 %
22-30 ans	8 ans	exonération	9 %
30 ans et +			exonération

## Exemple de plus-value immobilière. Imposition à l'IR

Durée de détention	10	ans	
Prix de vente			467 500 €
Prix d'acquisition	300 000 €		
Frais d'acquisition (frais réels ou 7,5%)	22 500 €		
Travaux (frais réels ou 15%)	45 000 €		
	367 500 €		
Plus-value brute			<b>100 000 €</b>
• Plus-value			
Abattement détention 30,0%			30 000 €
Montant imposable			70 000 €
Impôt sur la plus-value 19,0%			13 300 €
• Prélèvements sociaux			
Abattement détention 8,3%			8 250 €
Montant imposable			91 750 €
Prélèvements sociaux 15,5%			14 221 €
• <b>Impôt et prélèvements dus</b>			<b>27 521 €</b>
Taux d'imposition			27,5%
+ surtaxe de 2 à 6 % des plus-values immobilières			

Fiscalité. Plus-values immobilières

## **1.2. Cession de la PP après réunion de l'US et de la NP**

Le cédant peut avoir acquis la pleine propriété d'un immeuble en deux temps. Il a pu faire l'acquisition de la nue-propriété, puis celle de l'usufruit (ou l'inverse).

Il a pu acquérir ces droits à titre onéreux ou à titre gratuit.

Pour l'usufruit, il a pu l'acquérir par voie d'extinction naturelle (décès de l'usufruitier, ou terme d'un usufruit temporaire).

Détermination de la plus-values :

Valeur d'acquisition ?

Durée de détention. Principe : la durée de détention est décomptée à partir de la première des deux acquisitions.

2 situations :

1°) Acquisitions successives de l'US et de la NP

2°) Acquisition de la NP puis de l'usufruit par extinction naturelle

## Fiscalité. Plus-values immobilières

<b>Cession de la PP après réunion de l'US et de la NP</b>	
<i>Acquisitions successives à titre onéreux ou à titre gratuit de l'usufruit et de la nue-propiété</i>	<i>Acquisition à titre gratuit ou à titre onéreux de la nue-propiété puis de l'usufruit par extinction naturelle</i>
Le prix ou la valeur d'acquisition est égal à la somme des prix ou valeurs d'acquisition de l'usufruit et de la nue-propiété.	La valeur d'acquisition est égale à la valeur en pleine propriété du bien au jour de l'acquisition de la nue-propiété.
$PV = PC - (PA \text{ de NP} + PA \text{ de US})$	$PV = PC - PA \text{ de la PP}$
Délai de détention : à compter de la première des deux acquisitions	

PV : Plus-value

PC : Prix de cession (apport)

PA : Prix de revient

NP : Nue-propiété

US : Usufruit

## Fiscalité. Plus-values immobilières

Calcul de la plus-value variable selon les situations :

### ▶ **1. Cession de la PP**

- 1.1. Cession de la PP ; la propriété n'a pas été démembrée auparavant

- 1.2. Cession de la PP, après réunion de l'US et de la NP

2 situations :

→ **1°) Acquisitions successives de l'US et de la NP**

2°) Acquisition de la NP puis de l'usufruit par extinction naturelle.

### ▶ **2. Cession d'un droit démembré ou des deux**

- 2.1. Cession isolée de US ou NP

- 2.2. Cession simultanée US et NP.

Fiscalité. Plus-values immobilières

## **1°) Acquisitions successives (à titre onéreux ou à titre gratuit) de l'usufruit et de la nue-propriété**

### **Exemple 1 : NP et US acquis à titre onéreux**

**T1.** M achète la NP d'un immeuble pour 100 000 €.

**T2.** M achète l'US de l'immeuble pour 85 000 €.

**T3.** M vend la PP de l'immeuble pour 250 000 €.

**Plus-value ?**

$PV = PC - (PA \text{ de NP} + PA \text{ de US})$

Plus-value = 250 000 - (100 000 + 85 000) = 65 000 €.

Délai de détention : à compter de la première acquisition, T1.

## Fiscalité. Plus-values immobilières

### **Exemple 2 :**

**NP** acquise par donation et **US** par donation ou à titre onéreux.

**T1.** M reçoit par donation la NP d'un immeuble pour 100 000 €.

**T2.** M achète l'US de l'immeuble pour 85 000 €.

**T3.** M vend la PP de l'immeuble pour 250 000 €.

**Plus-value ?**

$$PV = PC - (PA \text{ de NP} + PA \text{ de US})$$

$$\text{Plus-value} = 250\,000 - (100\,000 + 85\,000) = 65\,000 \text{ €}.$$

Délai de détention : à compter de la première acquisition, T1.

## Fiscalité. Plus-values immobilières

Calcul de la plus-value variable selon les situations :

### ▶ 1. Cession de la PP

- 1.1. Cession de la PP ; la propriété n'a pas été démembrée auparavant

- 1.2. Cession de la PP, après réunion de l'US et de la NP

2 situations :

1°) Acquisitions successives de l'US et de la NP

→ 2°) **Acquisition de la NP puis de l'usufruit par extinction naturelle.**

### ▶ 2. Cession d'un droit démembré ou des deux

- 2.1. Cession isolée de US ou NP

- 2.2. Cession simultanée US et NP

Fiscalité. Plus-values immobilières

## **2°) Acquisition de la NP puis de l'usufruit par extinction naturelle**

Situation la plus fréquente

### **Exemple**

**T1.** M reçoit par donation la NP d'un immeuble.

Valeur NP : 100 000 € ; valeur PP : 200 000 €.

**T2.** Décès de l'usufruitier. La PP est reconstituée.

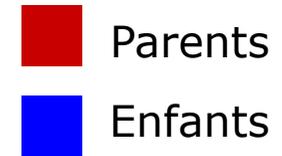
**T3.** M apporte la PP à la SCF pour 250 000 €.

### **Plus-value ?**

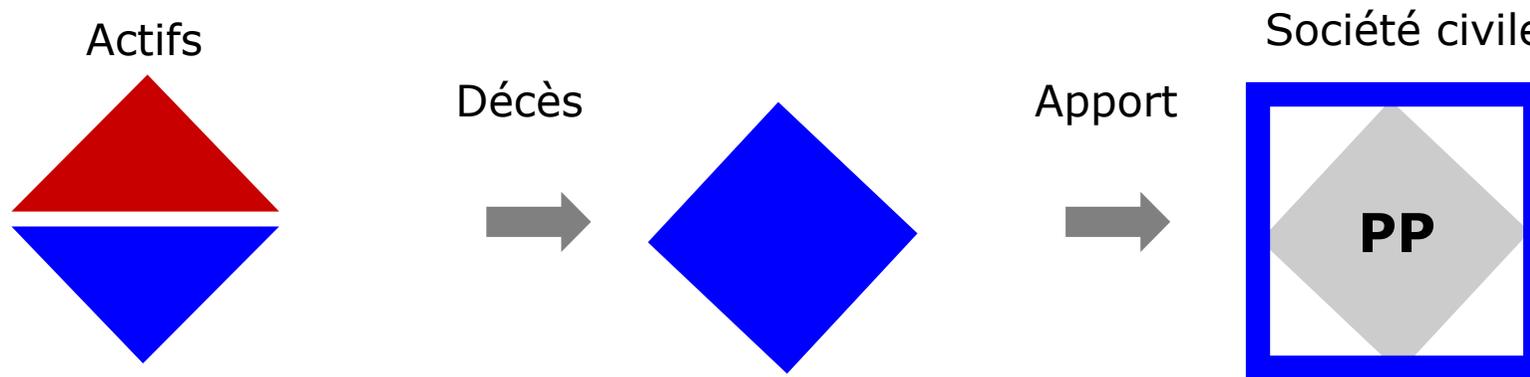
$PV = PC - PA$  de la PP (lors de l'acquisition à titre gratuit)

Plus-value = 250 000 – 200 000 = 50 000 €.

Délai de détention : à compter de l'acquisition de la NP, T1.



**Apport de la PP**  
**L'usufruit a été acquis par extinction naturelle**



Un parent donne la NP d'un actif à son enfant.  
Le parent décède. L'usufruit s'éteint pour reconstituer la pleine propriété.  
L'enfant apporte la pleine propriété à la société.

## Fiscalité. Plus-values immobilières

Calcul de la plus-value variable selon les situations :

▶ **1. Cession de la PP**

▶ **2. Cession d'un droit démembré ou des deux**

- 2.1. Cession isolée de US ou NP

1°) US et NP acquis isolément

2°) L'apporteur (cédant) a détenu à un moment la PP

- 2.2. Cession simultanée US et NP

Fiscalité. Plus-values immobilières

▶ **2. Cession d'un droit démembré ou des deux**

- 2.1. Cession isolée de US ou NP
- 2.2. Cession simultanée US et NP.

Evaluation du droit : valeur économique ou barème fiscal ?

Impôt sur la plus-value : 4 situations.

▶ **Prix de cession :**

- Cession isolée de l'US ou de la NP ?
- Cession simultanée US et NP ?

▶ **Prix d'acquisition**

- US et NP acquis isolément ?
- Le cédant a-t-il détenu à un moment la PP ?

<b>Prix de cession</b>	<b>isolée</b> NP <b>OU</b> US	<b>simultanée</b> NP <b>ET</b> US
	<i>Prix de l'US ou de la NP au moment de la cession</i>	<i>Ventilation du prix selon valeur économique <b>ou</b> 669 CGI</i>



<b>Prix d'acquisition</b>	US et NP acquis isolément	PP a été détenue à un moment donné
	Prix ou valeur d'acquisition de chacun des droits	Fraction du prix ou de la valeur d'acquisition de la PP afférente au droit cédé, déterminée selon le 669 du CGI
Délai de détention	Depuis la date d'acquisition du droit	Depuis la date d'acquisition de la PP

Fiscalité. Plus-values immobilières

## 2.1. Cession isolée de US ou NP

### 1°) US et NP acquis isolément

#### Exemple

T1. M acquiert l'US d'un immeuble pour 100 000 €.

T2. M vend (apporte) l'US pour 125 000 €.

#### Plus-value ?

$PV = PC - PA$ . Délai : depuis la date d'acquisition du droit

$PV = 125\ 000 - 100\ 000 = 25\ 000\ €$ .

Si l'usufruit cédé avait été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. La plus-value est égale au prix de cession.

$PV = PC$ .

Fiscalité. Plus-values immobilières

## 2°) L'apporteur (cédant) a détenu à un moment la PP

### Exemple

T1. M achète un immeuble en PP 200 000 €.

T2. M a 55 ans. Il vend l'usufruit de l'immeuble pour 125 000 €.

### Plus-value ?

$PV = 125\ 000 - (200\ 000 \times 5/10) = 25\ 000\ €.$

5/10 : CGI 669. Valeur de l'usufruit au jour de la vente (55 ans).

Fiscalité. Plus-values immobilières

## 2.2. Cession simultanée US et NP

### ► **Prix de cession :**

Ventilation selon valeur économique **ou** 669 CGI.

### ► **Prix d'acquisition :**

#### **1°) US et NP acquis isolément**

Prix ou valeur d'acquisition de chacun des droits

Délai de détention : depuis la date d'acquisition du droit

#### **2°) PP a été détenue à un moment donné**

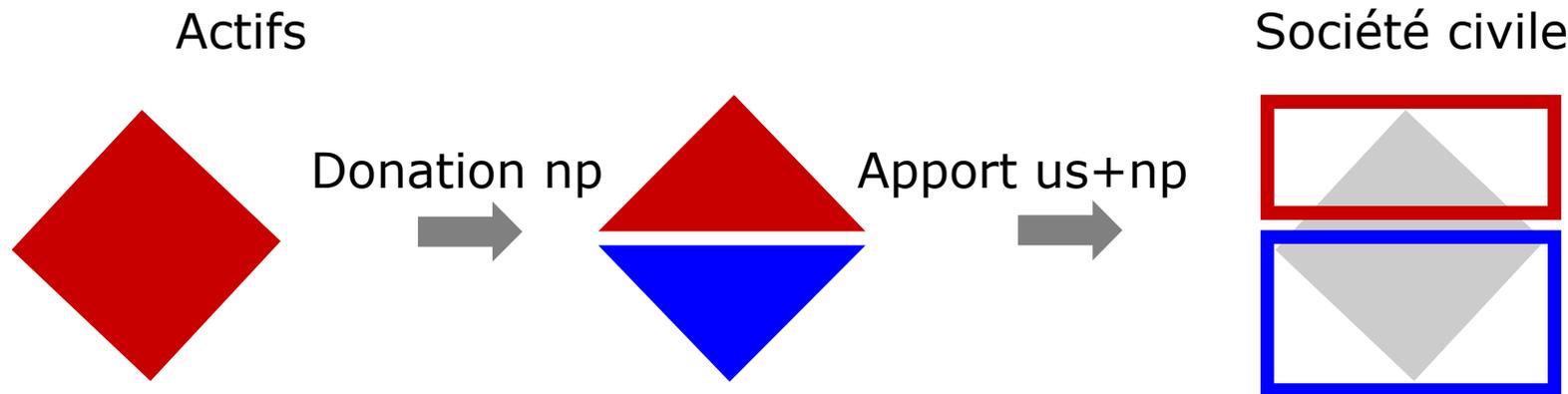
Fraction du prix ou de la valeur d'acquisition de la PP afférente au droit cédé, déterminée selon le barème du CGI (762 ou 669 ?).

Délai de détention : depuis la date d'acquisition de la PP.

## Fiscalité. Plus-values immobilières

### **Apport simultané US et NP : la subrogation conventionnelle**

La PP a été détenue à un moment donné.



Un parent donne la NP d'un actif à son enfant.

Parent et enfant apportent conjointement US et NP à une société civile.

Parent et enfant sont respectivement rémunérés par l'US et la NP de parts sociales.

Validité juridique ? Un apport doit conférer la qualité d'associé ; or, selon la jurisprudence, l'usufruitier n'a pas qualité d'associé.

## Fiscalité. Plus-values immobilières

T	Un parent achète un immeuble pour 220 000 €.
T+6 ans	L'immeuble vaut 400 000 €. A 49 ans, il donne la NP à son enfant Droits de mutation dus par l'enfant.
T+10 ans	Parent et enfant apportent simultanément US et NP. Le parent a 53 ans. La valeur de l'immeuble en PP est de 500 000 €. La rentabilité nette est de 4 % l'an.

Plus-value ?

**Prix de cession :**

Ventilation du prix selon **valeur économique** OU **669 CGI**.

**Prix de revient :**

Fraction du prix d'acquisition de la PP afférente au droit cédé, déterminée selon le **barème du CGI (quel barème ?)**, compte tenu de l'âge de l'usufruitier au jour de la cession.

**Délai de détention :** depuis l'acquisition.

## Fiscalité. Plus-values immobilières

### **Plus-value**

- **Prix de cession :**

Ventilation du prix selon **valeur économique** OU **669 CGI**.

- **Prix de revient :**

Fraction du prix d'acquisition de la PP afférente au droit cédé, déterminée selon le **barème du CGI (quel barème ?)**, compte tenu de l'âge de l'usufruitier au jour de la cession.

### **Problème pour les droits acquis avant 2004. Quel barème ?**

Droit acquis par **succession** : CGI, art. 669.

Droit acquis par **donation** : ancien CGI, art. 762 !!

Situation défavorable à l'usufruitier.

- **Délai de détention** : depuis l'acquisition.

	Usufruitier		Nu-proprétaire	
	669 CGI	Valeur économique	669 CGI	Valeur économique
Prix de cession <i>PP = 500 000</i>	250 000 € <i>5 / 10 PP</i>	321 000 € <i>PP - NP</i>	250 000 € <i>5 / 10 PP</i>	179 000 € <i>PP/(1+4%)^26</i>

Prix d'acquisition	110 000 € <i>Prix d'acquisition x valeur fiscale US CGI 669, âge de l'usufruitier au jour de la cession (53 ans). 220 000 x 5 / 10</i>		160 000 € <i>T+6. La donation a effacée la plus-value relative à la NP. 669 CGI. 400 000 x 4 / 10 (49 ans)</i>	
Frais d'acquisition	8 250 € <i>7,5 %</i>		0 € <i>Droits de mutation</i>	
Travaux (15 %)	16 500 €		24 000 €	
Sous-total	134 750 €		184 000 €	

Plus-value brute	115 250 €	186 250 €	66 000 €	- 5 000 €
Abattement pour durée de détention	57 625 €	93 125 €	0 €	
	10 ans : 50 %		4 ans : 0 %	
Abattement fixe	1 000 €	1 000 €	1 000 €	
Plus-value imposable	56 625 €	92 125 €	65 000 €	
Impôt et prélèvs (34,5 %)	<b>19 535 €</b>	<b>31 783 €</b>	<b>22 425 €</b>	<b>0 €</b> 466

Fiscalité. Plus-values immobilières

### Conséquences fiscales apport immobilier

En principe, le choix entre barème fiscal et évaluation économique est neutre. Le total des impôts payés par l'us et le np est le même.

Sauf dans le cas où une méthode conduit à une moins-value.

<b>CGI 669</b>		<b>Valeur économique</b>	
Usufruitier	Nu-propriétaire	Usufruitier	Nu-propriétaire
19 535 €	22 425 €	31 783 €	0 €
<b>41 960 €</b>		<b>31 783 €</b>	

Total

Fiscalité. Plus-values mobilières

## **IV. FISCALITÉ DU DÉMEMBREMENT**

A. Impôt sur le revenu

1. Revenus fonciers
2. Revenus d'actifs financiers

B. Impôt sur les plus-values

1. Cession de droits immobiliers
- **2. Cession de titres**

C. IFI

D. Droits de mutation

## **II. Plus-values sur cession de titres démembrés**

### **Deux régimes d'imposition :**

- **A.** Titres démembrés **depuis le 3 juillet 2001**
- **B.** Titres démembrés **avant le 3 juillet 2001**

#### **A.** Plus-values sur titres démembrés depuis le 3 juillet 2001 [BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60](#)

Calcul de la plus-values complexe. Variable selon que :

- Cession **conjointe** de l'usufruit et de la nue-propriété, avec répartition du prix de vente ;
- Cession **isolée** de la nue-propriété ou de l'usufruit ;
- Cession en **pleine propriété** de titres dont la propriété est démembrée, sans répartition du prix de vente ;
- Cession de la **pleine propriété** de titres **après réunion de l'usufruit** à la nue-propriété.

**DEPUIS le 3 juillet 2001. SYNTHÈSE**

[BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60](#)

**1. Cession (apport) en PP de titres démembrés sans répartition du prix**

- 1.1.** Titres **non détenus en PP** avant le démembrement
- 1.2.** Titres **détenus en PP** avant le démembrement
  - a)** **NP** transmise lors du démembrement
  - b)** **US** transmis lors du démembrement

**2. Cession (apport) de la PP avec répartition du prix ou Cession isolée de la NP ou de l'US**

**3. Cession (apport) de la PP après réunion US et NP**

- 3.1.** US acquis par voie d'extinction
- 3.2.** US acquis à titre gratuit ou onéreux

## Fiscalité. Plus-values mobilières

### 1. Cession SANS répartition du prix

**PV** : Plus-value. **PC** : Prix de cession. **PA** : Prix d'achat

**1°) Redevable** : le nu-proprétaire, sauf dans 2 cas l'usufruitier :

- Quasi-usufruit
- Option expresse et irrévocable pour les titres reçus par succession

### 2°) Calcul de la plus-value

• Titres **non détenus en PP** avant le démembrement :

$$PV = PC - \text{valeur PP}$$

• Titres **détenus en PP** avant le démembrement :

- NP transmise lors du démembrement

$$PV = PC - (\text{valeur initiale PP} + \text{revalorisation NP})$$

- US transmis lors du démembrement

$$PV = PC - (\text{valeur initiale PP} + \text{revalorisation US})$$

Fiscalité. Plus-values mobilières

## **2. Cession AVEC répartition du prix**

### **1°) Redevables :**

Nu-propiétaire et usufruitier chacun pour leur quote-part

### **2°) Calcul de la plus-value**

Pour chaque droit (US et NP)

$$PV = PC - PA$$

Application 669 CGI ou évaluation économique

Fiscalité. Plus-values mobilières

### **3. Cession après réunion US et NP**

#### **1°) Redevable :**

Propriétaire (nu-propiétaire devenu propriétaire)

#### **2°) Calcul plus-value**

- US acquis par voie d'extinction

- Origine donation :

$$PV = PC - PA \text{ de NP}$$

- Origine succession :

$$PV = PC - PA \text{ de NP} + US$$

- US acquis à titre gratuit ou onéreux

$$PV = PC - (PA \text{ de NP} + PA \text{ de US})$$

**DEPUIS le 3 juillet 2001. DÉTAIL**

**1. Cession (apport) en PP de titres démembrés sans répartition du prix**

**1.1. Titres non détenus en PP** avant le démembrement

**1.2. Titres détenus en PP** avant le démembrement

**a) NP** transmise lors du démembrement

**b) US** transmis lors du démembrement

2. Cession (apport) de la PP avec répartition du prix ou  
Cession isolée de la NP ou de l'US

3. Cession (apport) de la PP après réunion US et NP

3.1. US acquis par voie d'extinction

3.2. US acquis à titre gratuit ou onéreux

Fiscalité. Plus-values mobilières

## **1. Cession en PP sans répartition du prix**

### **1.1. Titres non détenus en pleine propriété avant le démembrement**

Ni le nu-proprétaire, ni l'usufruitier n'ont disposé de la pleine propriété des titres avant le démembrement (transmission à titre gratuit par succession, acquisition démembreée, en remploi par exemple).

$$PV = PC - \text{valeur PP}$$

La plus-value se détermine par différence entre le prix de cession d'une part et, d'autre part, la valeur de la pleine propriété du prix d'acquisition ou de la valeur globale retenue dans la succession.

## Fiscalité. Plus-values mobilières

**Exemple.** Monsieur et Madame sont mariés sous le régime de la séparation de biens. Ils ont un enfant.

Ils se sont consentis une donation entre époux aux termes de laquelle le conjoint survivant reçoit l'usufruit des biens du défunt.

Monsieur prédécède, laissant un actif successoral comprenant notamment des titres qu'il avait acquis pour 20.

Au jour du décès, leur valeur est de **100**.

Madame âgée de 74 ans, reçoit l'usufruit ; l'enfant reçoit la nue-propriété.

Plus tard, Madame et son fils vendent les titres en PP pour **180**.

**Plus-value imposable ?**

Prix de cession de la pleine propriété 180

Prix d'acquisition 100

Valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit.

**Plus-value imposable 80**

Fiscalité. Plus-values mobilières

## **1.2. Titres détenus en pleine propriété avant le démembrement**

L'usufruitier (ou le nu-propiétaire) a disposé de la pleine propriété des titres avant le démembrement (donation avec réserve d'usufruit). Usufruitier et nu-propiétaire vendent conjointement usufruit et nue-propiété.

Deux situations à distinguer :

**a) Lors du démembrement, la nue-propiété a été transmise**  
(cas le plus fréquent).

**b) Lors du démembrement, l'usufruit a été transmis.**

Fiscalité. Plus-values mobilières

**a) Lors du démembrement, la nue-propriété a été transmise**  
(cas le plus fréquent).

Schéma de la subrogation conventionnelle (report du démembrement).

BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60

**Calcul de la plus-value :**

$$PV = PC - (\text{valeur initiale PP} + \text{revalorisation NP})$$

PV nette imposable =

prix de PP titres au moment de la cession, moins

- « le prix ou la valeur d'acquisition initiale de la PP titres majoré de l'accroissement de valeur de la NP constaté entre la date de l'acquisition initiale de la PP et la date de transmission de la NP ».

## Fiscalité. Plus-values mobilières

**Plus-value.** Donation NP, puis cession conjointe US et NP

Âge usufruitier : 65 ans (4/10<sup>e</sup>)

	A achète en PP	A donne la NP	Cession US et NP (usuf. : <b>65</b> ans)
<b>PP</b>	<b>100</b> (1)	300 (4)	<b>400</b> (7)
<b>US</b>	40 (2)	120 (5)	160 (8)
<b>NP</b>	60 (3)	180 (6)	240 (9)

PV imposable lorsque la NP a été transmise

Plus-value = Prix Cession PP – (valeur initiale PP + revalorisation NP)

Prix de cession PP 400 (7)

Valeur initiale PP (prix acquisition) 100 (1)

Accroissement NP entre acquisition NP et transmission NP 120 (10) = (6) – (3)

**Plus-value** : 400 – (100 + 120) **180** (11) = (7) – [(1) + (10)]

**Si cession réalisée juste après donation NP**, la PV acquise par l'usufruit est de **80** [(5) – (2)]

Fiscalité. Plus-values mobilières

## **b) Lors du démembrement, l'usufruit a été transmis**

### **Exemple**

T1 : A achète titres en PP pour 100

T2 : Titres = 300. A donne l'US à B

T3 : A et B cèdent conjointement US et NP

PP = 400 / Us = 65 ans, US = 4/10<sup>ème</sup>

### **Calcul de la plus-value**

PV = PC - (valeur initiale PP + revalorisation US)

Revalorisation de l'US entre la date de l'acquisition initiale de la pleine propriété et la date de transmission de l'usufruit.

## Fiscalité. Plus-values mobilières

**Plus-value.** Donation US, puis cession conjointe US et NP

Âge usufruitier : 65 ans (4/10<sup>è</sup>)

	A achète en PP	A donne l'US à B	Cession US et NP
<b>PP</b>	<b>100</b> (1)	300 (4)	<b>400</b> (7)
<b>US</b>	40 (2)	120 (5)	160 (8)
<b>NP</b>	60 (3)	180 (6)	240 (9)

PV imposable lorsque l'US a été transmise  
 Plus-value = Prix Cession PP – (valeur initiale PP + revalorisation US)

Prix de cession PP 400 (7)

Valeur initiale PP (prix acquisition) 100 (1)

Accroissement US entre acquisition PP et transmission US 80 (10) = (5) – (2)

**Plus-value** : 400 – (100 + 80) **220** (11) = (7) – [(1) + (10)]

Soit la PV globale (400 – 100 = 300) moins fraction PV de l'US soumise aux droits de mutation à titre gratuit (120 – 40 = 80) soit 220 (300 – 80)

**Si cession réalisée juste après donation US**, la PV acquise par la NP est de **120** [(6) – (3)]

Fiscalité. Plus-values mobilières

**Subrogation conventionnelle** (report du démembrement) :  
prise en charge de l'IPV par le nu-proprétaire  
et prise en charge des frais d'acquisition tant sur la NP que l'US

Redevable de l'impôt sur la PV : le nu-proprétaire.

Les frais et taxes d'acquisition y compris ceux qui ont été pris en charge par l'usufruitier sont pris en compte et viennent en augmentation du prix d'acquisition.

CE, 11 mai 2017, n° 402479

Fiscalité. Plus-values mobilières

## **2. Cession de la PP avec répartition du prix ou Cession isolée de la NP ou de l'US**

Le nu-proprétaire et l'usufruitier sont imposables chacun pour leur quote-part.

La plus-value réalisée par chacun d'eux est égale à la différence entre le prix de cession de leurs droits respectifs et la valeur vénale de chaque droit appréciée au jour de leur entrée dans le patrimoine respectif de chacun.

La valeur de l'usufruit et de la nue-propiété peut être déterminée soit par application des barèmes de l'article 669 CGI, soit par la valorisation économique.

## Fiscalité. Plus-values mobilières

### **Exemple :**

- Titre détenu en démembrement de propriété entre un usufruitier et un nu-propiétaire ;
- L'usufruitier a 72 ans ;
- Le prix de revient du titre en pleine propriété est de 20 ;
- Le prix de cession en pleine propriété est de 100 ;
- Le nu-propiétaire (ou l'usufruitier) vend son droit.

## Fiscalité. Plus-values mobilières

### ► **Application de la valeur économique**

Hypothèses valeur économique.

Usufruit = 45

Nue-propriété = 55.

#### • **Usufruitier**

Fraction correspondant à l'US dans le prix d'acquisition :

$20 \text{ (prix de revient en PP)} \times 45 / 100 = 9.$

Plus-value imposable:

$45 - 9 = \mathbf{36}.$

#### • **Nu-propiétaire**

Fraction correspondant à la NP dans le prix d'acquisition :

$20 \times 55 / 100 = 11$

Plus-value imposable :

$55 - 11 = \mathbf{44}$

#### • **Total plus-value :**

$36 + 44 = 80.$

## Fiscalité. Plus-values mobilières

- **Application du barème fiscal**

Valeur fiscale US : 30 (72 ans au jour de la cession) ; NP : 70.

- **Usufruitier**

Fraction correspondant à l'US dans le prix d'acquisition :

$$20 \times 30 / 100 = 6.$$

Plus-value imposable :

$$30 - 6 = \mathbf{24} \text{ (à comparer avec 36).}$$

- **Nu-proprétaire**

Fraction correspondant à la NP dans le prix d'acquisition :

$$20 \times 70 / 100 = 14.$$

Plus-value imposable :

$$70 - 14 = \mathbf{56} \text{ (à comparer avec 44).}$$

- **Total plus-value :**

$$24 + 56 = 80.$$

Avec la valeur économique, l'usufruitier paie plus d'impôt.

Fiscalité. Plus-values mobilières

### **3. Cession des titres après réunion de l'usufruit à la nue-propriété**

**3.1.** Usufruit acquis par voie d'extinction (décès de l'usufruitier)

**3.2.** Usufruit acquis à titre gratuit ou onéreux

#### **3.1. Usufruit acquis par voie d'extinction**

- Origine donation :

$$PV = PC - PA \text{ de NP}$$

Il est fait abstraction de la valeur de l'usufruit, celui-ci ayant été acquis pour une valeur nulle.

- Origine succession :

$$PV = PC - PA \text{ de NP} + US$$

## Fiscalité. Plus-values mobilières

### Exemple

Madame, âgée de 72 ans, détient un portefeuille titres de 100 acquis pour 60. Elle donne la nue-propriété à son fils.

Valeur fiscale usufruit : 30 ; nue-propriété : 70.

Plus tard, Madame décède. L'usufruit rejoint la nue-propriété.

Plus tard, le fils vend le portefeuille pour une valeur de 210.

Prix de cession de la pleine propriété	210
Prix d'acquisition de la nue-propriété	70
(valeur vénale de la nue-propriété retenue lors de la donation)	
<b>Plus-value imposable</b>	<b>140</b>

## Fiscalité. Plus-values mobilières

Toutefois, lorsque l'usufruit et nue-propiété ont été cédées **en même temps** à différentes personnes, le prix de revient est égal à la somme des valeurs déclarées pour chacun des deux droits.

### **Cas très fréquents :**

Successions avec des droits en usufruit pour le conjoint survivant (avec ou sans donation au dernier vivant si enfants issus du même lit).

## Fiscalité. Plus-values mobilières

### Exemple

Mariés en séparation de biens, Monsieur et Madame, ont un fils.

Monsieur décède. Dans sa succession, des titres valant 100 acquis pour 20. Madame, 72 ans, reçoit l'usufruit (valeur fiscale : 30) ; le fils la nue-propiété (valeur fiscale : 70).

Plus tard, Madame décède. L'usufruit rejoint la nue-propiété, avec application de l'article 1133 du CGI (ni droit de mutation, ni impôt sur la plus-value).

Plus tard, le fils vend les titres pour 210.

Prix de cession de la pleine propriété	210
Prix d'acquisition	100
(somme des valeurs vénales déclarées pour chacun de ces droits lors de la transmission à titre gratuit qui est à l'origine du démembrement de propriété : 70 + 30)	
<b>Plus-value imposable</b>	<b>110</b>

Fiscalité. Plus-values mobilières

### **3.2. Usufruit acquis à titre gratuit ou onéreux**

Le prix d'acquisition à retenir est la somme des prix d'acquisitions.

$$PV = PC - (PA \text{ de NP} + PA \text{ de US})$$

## Fiscalité. Plus-values mobilières

**Exemple.** Monsieur, 72 ans, a un portefeuille titres valant 100 acquis pour 60. Il donne la nue-propriété à sa fille.

Valeur fiscale usufruit : 30 ; nue-propriété : 70.

Dix ans plus tard, Monsieur 82 ans donne l'usufruit à sa fille, qui détient déjà la nue-propriété. Les titres ont alors une valeur en pleine propriété de 200.

Valeur fiscale usufruit : 40 (2/10<sup>ème</sup>) ; nue-propriété : 160.

Plus tard, la fille vend les titres valant 210.

Prix de cession de la pleine propriété	210
--	-----

Prix d'acquisition	110
--------------------	-----

(valeur vénale de la nue-propriété retenue lors de la 1<sup>ère</sup> donation, soit 70, majorée de la valeur vénale de l'usufruit retenue lors de la 2<sup>ème</sup> donation, soit 40).

<b>Plus-value imposable</b>	<b>100</b>
-----------------------------	------------

Fiscalité. Plus-values mobilières

**B. Plus-values sur titres démembrés AVANT le 3 juillet 2001**

Plusieurs situations :

- cession en pleine propriété des titres démembrés, avec emploi des fonds ;
- cession conjointe par le nu-proprétaire et l'usufruitier, sans emploi des fonds ;
- cession soit de l'usufruit, soit de la nue-propriété ;
- cession de la pleine propriété, la nue-propriété ayant été acquise par succession et l'usufruit acquis par extinction ;
- cession de la pleine propriété, la nue-propriété ayant été acquise à titre onéreux et l'usufruit acquis par extinction.

Fiscalité. IFI

## **IV. FISCALITÉ DU DÉMEMBREMENT**

A. Impôt sur le revenu

B. Impôt sur les plus-values

1. Cession de droits immobiliers

2. Cession de titres

→ **C. IFI**

D. Droits de mutation

E. Chronologie des opérations

Fiscalité. IFI

### **C. IFI**

CGI, art. 968 : Les biens ou droits grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété.

Redevable de l'impôt : **l'usufruitier**, sur la valeur de la pleine propriété, **sauf exceptions.** →

Principe de répartition de l'IFI entre usufruitier et nu-propriétaire  
Lorsque le démembrement procède de la volonté de l'usufruitier, celui-ci est redevable de l'IFI sur la valeur de la pleine propriété.

Dans les autres situations, l'IFI est réparti entre usufruitier et nu-propriétaire selon le barème CGI 669.

Rép. min., JOAN, 16 avril 2019, [n° 13940](#)

## IFI et chef d'entreprise

### **IFI.# Tarif de droit commun**

[CGI, art. 965](#)

Seuil d'imposition : 1 300 000 € de biens et droits immobiliers taxables au 1<sup>er</sup> janvier, par foyer fiscal.

Lorsque ce seuil est dépassé, la 1<sup>ère</sup> tranche est calculée à partir de 800 000 €.

<b>Valeur nette du patrimoine taxable</b>				<b>Tarif</b>
		≤ à	800 000 €	0 %
> à	800 000 €	et ≤ à	1 300 000 €	0,5 %
> à	1 310 000 €	et ≤ à	2 570 000 €	0,7 %
> à	2 570 000 €	et ≤ à	5 000 000 €	1 %
> à	5 000 000 €	et ≤ à	10 000 000 €	1,25 %
		> à	10 000 000	1,5 %

Tarif résidence principale : abattement de 30 %.

## IFI et chef d'entreprise

### ▶▶ **Foyer fiscal**

Imposition calculée par foyer fiscal : couples mariés, pacsés, concubins notoires et enfants mineurs non émancipés.

Imposition distincte si séparation de biens ou de corps avec résidence séparée.

### ▶▶ **Plafonnement**

pour redevables ayant leur domicile fiscal en France. Le montant de l'IFI est plafonné à 75 % des revenus.

$$\text{IFI } N + \text{IR } N-1 \leq 75 \% \text{ des revenus de l'année } N-1$$

Mécanisme anti-abus de plafonnement IFI : réintégration des dividendes versés à une holding à l'IS contrôlée qui a pour objectif principal de plafonner l'IFI.

## IFI et chef d'entreprise

### ▶▶ **IFI et démembrement de propriété**

[CGI, art. 968](#)

#### ■ **Vente** (Origine : « Démembrement suite à une... »)

Redevable : usufruitier sur la pleine propriété.

#### ■ **Donation**

Imposition de l'usufruitier sur la pleine propriété.

#### ■ **Succession** : usufruit revenant au conjoint survivant →

◆ Usufruit légal (usufruit résultant de l'application de la loi) :  
répartition entre usufruitier et nu-proprétaire selon [CGI, art. 669](#).

◆ Usufruit conventionnel (donation entre époux) :

Si option pour l'usufruit, imposition de l'usufruitier sur la pleine propriété.

## IFI et chef d'entreprise

### **IFI et démembrement suite à succession**

	Redevable de l'IFI
Usufruit légal ; décès avant le 1 <sup>er</sup> juillet 2002 (ancien C. civ., art 767)	Répartition de l'IFI entre usufruitier et nu-propriétaire selon CGI, art. 669
Usufruit légal ; décès depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2002 (C. civ., art. 757)	Répartition de l'IFI entre usufruitier et nu-propriétaire selon CGI, art. 669
Usufruit conventionnel Donation entre époux (C. civ. 1094-1)	Imposition de l'usufruitier sur la pleine propriété

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

## **IV. FISCALITÉ DU DÉMEMBREMENT**

A. Impôt sur le revenu

B. Impôt sur les plus-values

1. Cession de droits immobiliers

2. Cession de titres

C. IFI

→ **D. Droits de mutation**

E. Chronologie des opérations

## Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

La valeur fiscale de la nue-propriété d'un bien est inférieure à celle de la pleine propriété : la transmission de la seule nue-propriété permet de réduire les droits de mutation.

Lorsque l'usufruit rejoint la nue-propriété, il n'est dû ni droit de mutation sur la valeur de l'usufruit, ni impôt sur les plus-values réalisées pendant la durée de l'usufruit .

**CGI, art. 1133** : « ... la réunion de l'usufruit à la nue-propriété ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe lorsque cette réunion a lieu par l'expiration du temps fixé pour l'usufruit ou par le décès de l'usufruitier »

... sauf en cas de présomption de propriété (**CGI, art. 751**) : l'usufruitier est considéré comme plein propriétaire du bien ayant fait l'objet du démembrement.

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

### **CGI, art. 751. Présomption de propriété**

Destiné à lutter contre les abus visant à diminuer artificiellement les droits de mutation. Présume la fictivité de l'acte d'acquisition de la nue-propriété, qui dissimule en réalité une donation.

- **Conséquence fiscale.** Le nu-propriétaire doit payer les droits de mutation sur la valeur de la pleine propriété évaluée au jour du décès. Les droits qui avaient déjà été payés sur la nue-propriété peuvent être déduits.

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

• **CGI, art. 751** : « Est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propiété, à l'un de ses **présomptifs héritiers ou descendants d'eux**, (...) , à moins qu'il y ait eu donation régulière (...) ou qu'il y ait eu démembrement de propriété effectué à titre gratuit, réalisé plus de trois mois avant le décès, **constaté par acte authentique** et pour lequel la valeur de la nue-propiété a été déterminée selon **le barème prévu à l'article 669**. (...).

Présomptifs héritiers. C civ art. 911 : enfants et descendants, conjoint, père et mère du défunt.

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

**La présomption est écartée** lorsque le démembrement :

- résulte d'un acte à titre gratuit effectué plus de 3 mois avant le décès,
- est constaté par acte authentique,
- la valeur de la nue-propriété est déterminée selon le barème du CGI art. 669.

Donations de deniers pour acquérir la nue-propriété : l'acte de donation avec date certaine est une preuve contraire à la présomption.

La présomption de fictivité est applicable aux autres situations. C'est au contribuable d'établir la réalité et la sincérité du démembrement.

Apporter la preuve de la réalité et de la sincérité de l'opération de démembrement de propriété et que l'opération ne déguise pas une libéralité.

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

Cass. com., 17 janv. 2012, n° 10-27185

La présomption de propriété de l'usufruitier, définie à l'article 751 du CGI, n'étant qu'une présomption simple, il incombe aux héritiers de rapporter la preuve de la sincérité de la donation.

Situation : donation consentie moins de trois mois avant le décès

Preuves de la sincérité de la donation : attestation d'un médecin de la bonne état de santé au moment de la donation, témoignages du caractère soudain et surprenant du décès, précédentes donations...

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

## **Situations particulières**

### **1 ► Renonciation à usufruit**

L'usufruitier peut renoncer à son usufruit (C. civ., art. 621).

- Si intention libérale de l'usufruitier : droits de mutation.
- Si absence d'intention libérale :  
droit fixe des actes innomés, 125 € (CGI, art. 680).

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

- **Position de l'administration fiscale** : qualification possible en donation.

Rép. min. n° 356, JOAN, 30 mars 2008 :

... Toutefois, les droits de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux deviennent exigibles, **si le nu-propiétaire entre en jouissance du droit abandonné par l'usufruitier.**

En outre, la renonciation à un usufruit peut s'analyser en une donation, si elle révèle clairement **l'intention du renonçant de consentir une libéralité** au nu-propiétaire. A cet égard, il est précisé que **l'acceptation peut être tacite.**

Le nu-propiétaire assume les droits et obligations d'un plein propriétaire : perçoit les loyers, réalise des travaux.

C'est à l'administration fiscale d'apporter la preuve de l'intention libérale.

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

- **Position de la jurisprudence**

😊 Si la cause déterminante de l'acte est le désir de **se libérer du poids trop lourd de charges**, la renonciation au droit d'usufruit n'exprime aucune intention libérale.

Cass. com., 2 déc. 1997, n° 96-10729

CA Versailles, ct0007, 18 mai 2006

La renonciation de l'usufruitier à son droit de jouissance n'est soumise par la loi à aucune forme spéciale, dès lors que cette volonté de renoncer est certaine et non équivoque.

Cass. com., 1<sup>er</sup> juill. 2008, n° 07-17786

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

- **Abandon d'un usufruit au profit du nu-propriétaire personne morale**

Un parent usufruitier abandonne l'usufruit de titres au profit d'une société qui détient la nue-propriété.

→ Donation au profit de la société (60 %), même si les enfants sont associés.

Cass. com., 10 avril 2019, [n° 17-19733](#)

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

2 ► « Renonciation » particulière :

### **le cantonnement de l'émolument du conjoint survivant**

Lorsque le défunt laisse des enfants ou des parents, une donation entre époux permet d'accroître les droits du conjoint survivant.

Celui-ci peut décider d'abandonner une partie de ses droits au profit de successibles.

C. civ., art. 1094-1 al. 2 : « ... **Cette limitation ne peut être considérée comme une libéralité faite aux autres successibles** ».

Le cantonnement ne peut pas s'appliquer sur les droits légaux (1/4 en PP ou totalité en usufruit), ni sur une réversion d'usufruit (donation à terme de biens présents) => abandon d'usufruit taxable.

Rép. min. n° 356, JOAN, 30 mars 2008

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

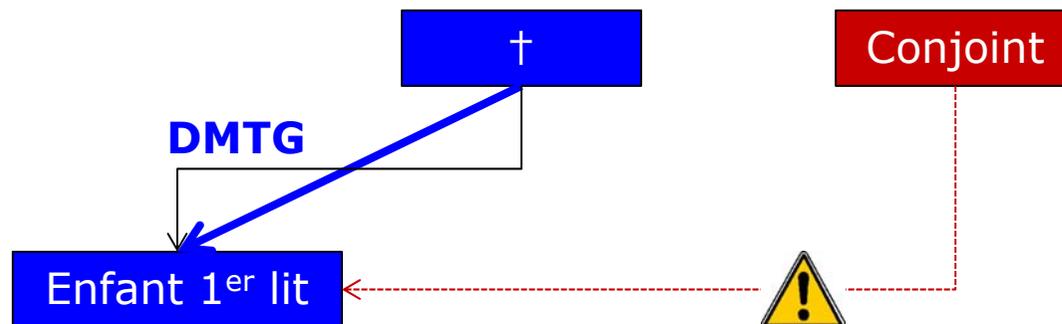
### Fiscalité du cantonnement

CGI art. 788 bis : les biens sont réputés transmis à titre gratuit **par le défunt** (et non par le conjoint survivant).

Il s'agit d'une modalité d'exercice de l'option du conjoint, et non pas d'une opération de partage.

Le bénéficiaire du cantonnement est taxé aux DMTG selon son lien de parenté avec le défunt.

**Exemple** : le conjoint survivant cantonne une partie de ses droits au profit de l'enfant de son époux défunt.



Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

## **1. Calcul des droits de mutation**

Les droits de donations - et de succession - se calculent sur la part de **chaque donataire** après application :

- a)** Du calcul de la base taxable, calculée sur une fraction de la pleine propriété (CGI art. 669).
- b)** D'un abattement\*, selon le lien de parenté (art. 779 et autres).
- c)** D'un tarif\*, selon le lien de parenté (art. 777).
- d)** De réductions éventuelles.
- e)** Du rappel fiscal des donations reçues depuis moins de 15 ans.

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

### **a) Transmission en démembrement de propriété**

- **Usufruit viager. Base taxable de la nue-propriété (CGI, art. 669)**

<b>Age de l'usufruitier</b>	<i>(tranches)</i>	<b>Usufruit</b>	<b>Nue-propriété</b>
Moins de 21 ans révolus	<i>0-20</i>	9/10	<b>1/10</b>
Moins de 31 ans révolus	<i>21-30</i>	8/10	<b>2/10</b>
Moins de 41 ans révolus	<i>31-40</i>	7/10	<b>3/10</b>
Moins de 51 ans révolus	<i>41-50</i>	6/10	<b>4/10</b>
Moins de 61 ans révolus	<i>51-60</i>	5/10	<b>5/10</b>
Moins de 71 ans révolus	<i>61-70</i>	4/10	<b>6/10</b>
Moins de 81 ans révolus	<i>71-80</i>	3/10	<b>7/10</b>
Moins de 91 ans révolus	<i>81-90</i>	2/10	<b>8/10</b>
Plus de 91 ans	<i>91 et +</i>	1/10	<b>9/10</b>

*La règle « du complément à 10 ». 65 ans ; US = 4 ; NP = 6.*

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

- **Usufruit temporaire**

### **Valeur fiscale**

CGI, art. 669 II :

« **23 %** 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 ».

Rép. min. n° 29344, JOAN Q, 18 oct. 1998, p. 6033 :

« La valeur ainsi obtenue ne peut pas excéder celle qui résulterait d'un usufruit viager, ce dernier constituant une évaluation maximale ».

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

► **Optimiser la transmission de l'entreprise familiale**

**Pacte Dutreil**

CGI, art. 787 B et C. BOI-ENR-DMTG-10-20-40

Entreprise **opérationnelle** et **holding animatrice**.

Sociétés & entreprises individuelles.

Donations & successions.

En pleine propriété, en nue-propriété, en usufruit.

Droits de mutation : **abattement de l'assiette fiscale de 75 %**.

Les droits sont calculés sur 25 % de la valeur des titres transmis.

**Bénéficiaires** : Héritiers. Donataires. Légataires.

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

### **a • Donations en nue-propriété**

L'exonération de 75 % s'applique en cas de donation avec réserve d'usufruit à la condition que les droits de vote de l'usufruitier soient **statutairement** limités aux décisions concernant l'**affectation des bénéfiques** (CGI, art. 787 B h).

Cette limitation concerne uniquement les droits attachés au titre bénéficiant de l'exonération.

Rép. min. Bober, n° 79540, JOAN, 14 févr. 2006.

Rép. min. n° 80202, 21 déc 2010.

Attention à la rédaction des statuts !

## Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

### Abattements

Degré de parenté	Donation	Succession
En ligne directe		
Ascendant	100 000 €	100 000 €
Enfant vivant ou représenté	100 000 € 1	100 000 €
Petit-enfant	31 865 € 1	1 594 €
Arrière petit-enfant	5 310 € 1	1 594 €
Entre époux	80 724 €	Exonération
Entre partenaires liés par un PACS	80 724 €	Exonération
Entre frères et sœurs	15 932 €	15 932 € 3 ou exonér.
En faveur de neveux, nièces	7 967 € 1	7 967 €
Infirmes	159 325 € 2	159 325 € 2
Autres	néant	1 594 €

(1) Abattement supplémentaire de 31 865 € pour les donations d'argent en pleine propriété aux descendants majeurs, à défaut aux neveux et nièces. art. 790 G.

(2) Infirmes : héritier, légataire, donataire, incapable de travailler dans des conditions normales de rentabilité, en raison d'une infirmité. Abattement supplémentaire. art. 779 II.

(3) Exonération frère, sœur. **1°** Etre célibataire, veuf, divorcé, séparé de corps. **2°** Plus de 50 ans ou infirmité l'empêchant de subvenir par son travail aux nécessités de l'existence.

**3°** Constamment domicilié avec le défunt pendant les 5 dernières années. art. 796-0 ter.

## Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

### **Tarifs.** CGI, art. 777

Degré de parenté		Fraction de part nette taxable	Taux
En ligne directe	Ascendant	0 € à 8 072 €	5%
		8 072 € à 12 109 €	10%
	Enfant vivant ou représenté	12 109 € à 15 932 €	15%
		15 932 € à 552 324 €	20%
		552 324 € à 902 838 €	30%
		902 838 € à 1 805 677 €	40%
Petit-enfant	Au-delà	45%	
Entre époux et Entre partenaires liés par un Pacs		0 € à 8 072 €	5%
		8 072 € à 15 932 €	10%
		15 932 € à 31 865 €	15%
		31 865 € à 552 324 €	20%
		552 324 € à 902 838 €	30%
		902 838 € à 1 805 677 €	40%
	Au-delà	45%	
Entre frères et sœurs (vivants ou représentés)	Jusqu'à 24 430 €	35%	
	plus de 24 430 €	45%	
Entre parents au 3 <sup>ème</sup> et au 4 <sup>ème</sup> degré inclusivement	Uniformément	55%	
Entre parents au-delà du 4 <sup>ème</sup> degré et entre personnes non parentes	Uniformément	60%	

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

## **d) Réductions de droits**

### **▶ Réductions communes aux donations et aux successions**

#### **Enfants**

Si le donataire, légataire ou héritier a 3 enfants ou plus, vivants ou représentés à l'ouverture de la succession, il bénéficie d'une réduction de droits égale à :

- 610 € par enfant à partir du 3<sup>ème</sup>, si la transmission s'opère en ligne directe, entre époux ou partenaires liés par un PACS.
- 305 € par enfant à partir du 3<sup>ème</sup>, si la transmission s'opère en ligne collatérale ou entre non-parents. art. 780.

**Mutilés de guerre** avec une invalidité de 50% au moins : réduction des droits de mutation de moitié, sans que la réduction puisse excéder 305 €.

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

### **e) Rappel fiscal des donations antérieures**

#### **► Rappel fiscal : applicable aux donations et aux successions. CGI, art. 784 :**

Les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties [...]

La perception est effectuée en **ajoutant** à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des **biens qui ont fait l'objet de donations antérieures**, à l'exception de celles passées **depuis plus de dix ans**, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus **dans les tranches les plus élevées** de l'actif imposable.

Pour le calcul des abattements et réductions [...], il est tenu compte **des abattements et des réductions** effectués sur les donations **antérieures** visées au deuxième alinéa et consenties par la même personne.

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

**Rappel fiscal des donations antérieures.** CGI, art. 784

Monsieur 50 ans a un enfant André, qui a lui-même trois enfants.

En 2006, il lui a donné 56 000 € (l'abattement personnel était de 50 000 €).

En septembre 2016, moins de 15 ans après, il lui donne 110 000 € (abattement actuel de 100 000 €).

Principe : ce qui a été utilisé  
lors de la 1<sup>ère</sup> donation  
ne peut plus l'être avant 15 ans.

## Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

### 1<sup>ère</sup> donation 2006

Donation 2006	56 000 €
Abattement <b>(1)</b>	50 000 €
Net taxable <b>(2)</b>	6 000 €
Droits avant réduction	300 €
Réduction âge donateur	150 €
Droits	150 €
Réduction 3 enfants	610 €
Réduc utilisée <b>(3)</b>	150 €
<b>Droits dus</b>	<b>0 €</b>

### 2<sup>ème</sup> donation 2016

Donation <b>(4)</b>	110 000 €
Abattement disponible :	
100 000 € - 50 000 € <b>(1)</b>	50 000 €
Net taxable <b>[(4)-(1)]</b>	60 000 €
<b>Calcul des droits</b>	
Tranche 5% utilisée	6 000 € <b>(2)</b>
Reste 8 072 - 6 000 =	2 072 €
5% sur 2 072 € (8 072 - 6 000)	104 €
10% sur 4 037 € (12 109 - 8 072)	404 €
15% sur 3 823 € (15 932 - 12 109)	573 €
20% sur 44 068 € (60 000 - 15 932)	8 814 €
Droits avant réduction	9 895 €
Réduction âge supprimée	
Réduc 3 enfants : 610 - <b>(3)</b>	460 €
<b>Droits dus</b>	<b>9 435 €</b>

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

► **Succession : paiement différé des droits**

**Les héritiers nus propriétaires** peuvent demander de bénéficier du paiement différé :

- **avec intérêt** sur la valeur en **nue-propriété** jusqu'au paiement des droits (6 mois après le décès de l'usufruitier).
- **sans intérêt** sur la valeur en **pleine propriété**, évaluée au jour du décès, des biens recueillis en nue-propriété.

Option d'autant plus intéressante que l'espérance de vie du conjoint survivant, usufruitier, est longue et que les perspectives de valorisation des biens sont attrayantes.

**Mais** droits de mutation immédiatement exigibles si cession d'un actif.

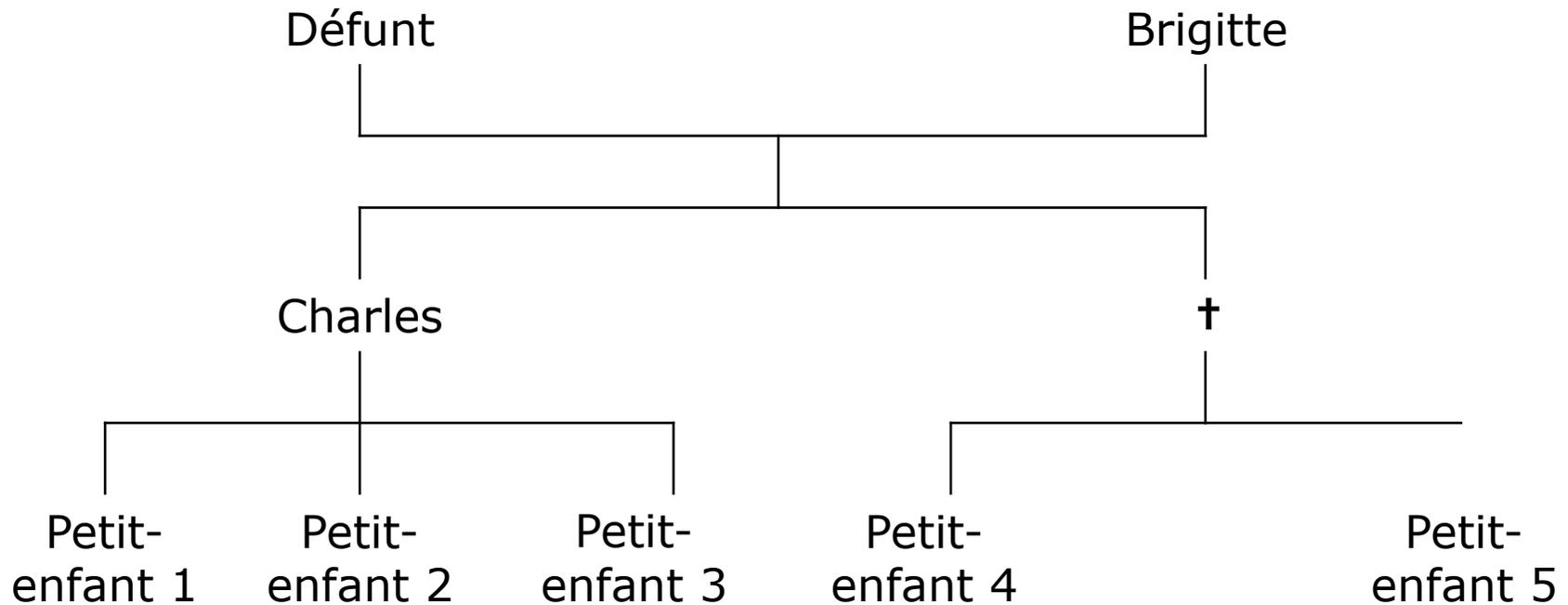
Tempérance pour un portefeuille de valeurs mobilières :

Bénéfice du paiement différé si le produit de cession de titres est réinvesti dans d'autres valeurs (BOI-ENR-DG-50-20-30, n° 260).

## Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

Monsieur ARMAND décède en laissant :

- son épouse Brigitte, âgée de 75 ans ;
- un enfant : Charles, père de 3 enfants ;
- deux petits-enfants, en représentation de leur fille décédée.



Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

Monsieur et madame ARMAND étaient mariés sous le régime de la **communauté réduite aux acquêts**.

Ils s'étaient consenti une **donation au dernier vivant**. Madame ARMAND souhaite opter pour **l'usufruit** de la totalité de la succession.

Le patrimoine taxable au jour du décès de Monsieur est le suivant :

Patrimoine **propre de Monsieur** : 200 000 €

Patrimoine de la **communauté** : 1 000 000 €

La communauté doit **récompense** de 100 000 € à Monsieur.

Les **impôts** dus par le défunt s'élèvent à 6 000 €.

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

**I. Comptes de récompenses**

Récompenses dues par la communauté à Mr	100 000 €
---	-----------

**II. Liquidation de la communauté**

Actif de la communauté	1 000 000 €	
Passif de la communauté	100 000 €	
	Récompenses	100 000 €
Actif net de la communauté	900 000 €	
Revenant à moitié pour chaque époux	450 000 €	

Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

### **III. Liquidation de la succession**

#### **Actif de succession**

La moitié de l'actif net de la communauté	450 000 €
Biens propres du défunt (+récompense)	300 000 €
Forfait mobilier 5% (à défaut d'inventaire)	37 500 €

#### **Passif de la succession**

	7 500 €	
Frais d'obsèques		1 500 €
Impôts		6 000 €

#### **Actif successoral net**

780 000 €

## Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

### **IV. Calcul des droits de mutation**

#### **Parts fiscales des héritiers**

- Conjoint survivant

Valeur fiscale usufruit : 3 / 10 (75 ans) 260 000 €

Surplus : 780 000 – 260 000 = 520 000

- Charles (520 000 / 2) 260 000 €

- Chaque petit-enfant par représentation 130 000 €

#### **Montant des droits**

##### **1) Conjoint survivant**

Part recueillie 260 000 €

Exonération de droits 0 €

## Fiscalité. Droits de mutation à titre gratuit

### 2) Charles

Part recueillie	260 000 €
Abattement personnel	100 000 €
Net taxable	160 000 €

#### Montant des droits

Réduction 3 enfants : 610 €	<b>29 584 €</b>
-----------------------------	-----------------

### 3) Chaque petit-enfant

Part recueillie	130 000 €
Abattement personnel (100 000 / 2)	50 000 €
Net taxable	80 000 €

<b>Montant des droits</b>	<b>14 194 €</b>
---------------------------	-----------------

## **Conclusion**

Écarter l'utilisation « réflexe » du démembrement de propriété ;  
être attentif aux risques et aux inconvénients.

Plus souvent source de discorde que d'harmonie familiale, comme  
en témoignent les jurisprudences.

Le quasi-usufruit : une bonne affaire,  
quasi-certaine quand son origine est légale,  
douteuse si d'origine conventionnelle.

Démembrement de titres sociaux : compenser les inconvénients du  
démembrement (revenus et pouvoirs) par des parts de préférence.

Démembrement ou Droit réel de jouissance ?

Je vous remercie pour votre participation

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

[Dossiers gratuits, videos](#)

www.royalformation.com

[Formations avocats, experts comptables, notaires](#)

www.royalformation.com

[Ingénierie du chef d'entreprise](#)

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com