

Démembrement de propriété

Le quasi-usufruit

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

4. Quasi-usufruit

1) Définition

- Le quasi-usufruit **légal** concerne les biens consommables par le premier usage : liquidités, actifs monétaires.

C. civ. 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 ».

L'usufruitier peut utiliser le bien, le consommer, sans avoir à rendre compte au nu-propriétaire,
à charge de rendre à son décès (dette de restitution).

Le quasi-usufruit est viager. Il s'éteint au décès de son titulaire.

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

✦ Quasi-usufruit **légal**

Relèvent du quasi-usufruit légal (C. civ. 587) les **liquidités et actifs monétaires** qui résultent d'une **situation subie** : usufruit portant sur une succession, remboursement subi de créances, indemnité versée pour perte matérielle ou juridique de la chose...

✦ Quasi-usufruit **conventionnel**

Par convention, il est possible de constituer un quasi-usufruit sur des biens autres que des liquidités et actifs monétaires.

Doctrines divisées sur l'étendue du quasi-usufruit conventionnel : actifs monétaires – biens fongibles – biens de toute nature ? →

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

4. Le quasi-usufruit

1) Définition

→ **2) Pouvoirs et obligations ; dette de restitution**

3) Etendue du quasi-usufruit

4) Exemple d'application du quasi-usufruit conventionnel

5) Fiscalité du quasi-usufruit

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

2) Pouvoirs et obligations ; dette de restitution

Juridique. Fiscal

» Juridique

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

Quasi-usufruitier = « quasi-propriétaire ».

- à charge de le rendre à son décès :

Obligation de restitution = dette de restitution pour l'usufruitier = créance de restitution pour le nu-propriétaire.

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

- **Obligation de restitution de l'usufuitier**
= créance déductible civilement
Fiscalement aussi ?

L'usufuitier a le droit de se servir des choses consommables par le premier usage, à charge de restituer, à son décès, ce qu'il a consommé.

C. civ. 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 ».

La restitution est matérialisée par un passif successoral (« dette de restitution »).

Le nu-propriétaire est créancier (« créance de restitution »).

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

Créance de restitution. Explications, exemple

À la constitution du quasi-usufruit,
le nu-propriétaire n'a plus aucun droit réel sur le bien ; il perd notamment le droit de disposer de la nue-propriété.

Le nu-propriétaire 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 de l'usufruit (le décès de l'usufruitier).

Au décès de l'usufruitier,
Les biens non consommés figurent à l'actif de la succession
La créance de restitution est inscrite au passif.

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

Exemple quasi-usufruit et dette de restitution. Civil

1^è succession. Le conjoint survivant est usufruitier, un enfant est nu-propiétaire. Les DMTG sont payés.

La succession comprend 150 000 € d'actifs monétaires sur lesquels s'exerce un quasi-usufruit.

La dette (créance) de restitution est de 150 000 €.

2^è succession. L'usufruitier décède.

L'usufruitier a consommé 40 000 € ; il reste 110 000 K€.

Les autres biens de la succession totalisent 1 000 000 €.

Le nu-propiétaire, devenu plein-propiétaire, fait valoir la créance de restitution de 150 000 €, qu'il prélève.

Biens compris dans la succession :	1 110 000 €
Dette de restitution (passif déductible) :	-150 000 €
Actif net :	960 000 €

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

Comparaison avec usufruit simple, sans quasi-usufruit. Civil

♦ 1^{ère} succession. Le conjoint survivant est usufruitier, un enfant est nu-propriétaire de 150 000 €. Les DMTG sont payés.

♦ 2^{ème} succession. L'usufruitier décède.

Sur les 150 000 €, l'usufruit s'éteint ; le nu-propriétaire devient plein propriétaire. La somme est exclue de la succession de l'usufruitier. La succession totalise 1 000 000 €.

Actif net de la succession : 1 000 000 €

Actif net 960 000 € avec quasi-usufruit ; 1 000 000 € avec usufruit.

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

► **Fiscal.** Avantage au quasi-usufruit si la créance de restitution est fiscalement déductible de la succession de l'usufruitier.

Si la créance n'est pas fiscalement déductible, les DMTG payés lors de la 1^{ère} transmission sont déduits.

- Avec quasi-usufruit

Base taxable, si créance déductible :	960 000 €
Base taxable, si créance non déductible :	1 110 000 €

- Sans quasi-usufruit

Base taxable :	1 000 000 €
----------------	-------------

La créance de restitution est-elle déductible de la succession ?

CGI 774 bis : créance oui, selon l'origine du quasi-usufruit

Légal : la dette de restitution est déductible

Conventionnel : déductible si...

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

4. Le quasi-usufruit

1) Définition

2) Pouvoirs et obligations ; dette de restitution

→ 3) Etendue du quasi-usufruit

- Quasi-usufruit immédiat (quasi-usufruit légal)
- Quasi-usufruit en cours d'usufruit (légal)
- Quasi-usufruit conventionnel

4) Exemple d'application du quasi-usufruit conventionnel

5) Fiscalité du quasi-usufruit

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

3) Etendue du quasi-usufruit

✦ Quasi-usufruit **légal** :

actifs monétaires qui résultent d'une situation subie.

- Quasi-usufruit immédiat
- Quasi-usufruit en cours d'usufruit.

✦ Quasi-usufruit **conventionnel**

Doctrine divisée sur le champ d'application.

Question : Convention de quasi-usufruit possible sur des biens non consommables ?

Oui, selon la jurisprudence.

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

» Quasi-usufruit légal **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'Epargne Populaire,
- Créances monétaires.

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

- Comptes de dépôt à vue

Cass. civ. 1, 7 juin 1988, [n° 86-14809](#)

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.

Le 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.

Démembrement de propriété : le 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 (PEL, CEL)

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.

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

- **Plan d'Épargne Populaire (PEP)**

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

- **Plan d'Épargne en Actions (PEA)**

Idem.

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

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

» Quasi-usufruit légal 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-propriétaire (transformation subie).
- Quand le nouveau bien substitué au premier est un bien consommable, comme une somme d'argent.

Démembrement de propriété : le 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, 12 déc. 2006, n° [04-19039](#)

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

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

CA Paris, 11 juill. 1973

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

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

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

Sociétés. Quasi-usufruit sur le dividende ?

♦ **Non.** Quasi-usufruit impossible ; 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 : →**

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

- Cass. civ. 3, 19 sept. 2024, [n° 22-18687](#)

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

♦ **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-propriétaire**, mais dès lors que le dividende est versé en espèces, l'usufruitier exerce un **quasi-usufruit**, sauf clause ou convention contraire.

♦ **Oui. Quasi-usufruit sur le dividende** provenant de la **vente de tous les immeubles**

Cass. civ. 3, 19 sept. 2024, [n° 22-18687](#)

Vente de la totalité des actifs immobiliers : sauf convention contraire, le dividende prélevé sur le produit de la vente de la totalité des actifs immobiliers d'une SCI revient au nu-propriétaire. L'usufruitier exerce un quasi-usufruit sur la somme distribuée.

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

4. Le quasi-usufruit

1) Définition

2) Pouvoirs et obligations ; dette de restitution

3) Etendue du quasi-usufruit

- Quasi-usufruit immédiat (quasi-usufruit légal)

- Quasi-usufruit en cours d'usufruit (légal)

➔ - **Quasi-usufruit conventionnel**

4) Exemple d'application du quasi-usufruit conventionnel

5) Fiscalité du quasi-usufruit

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

» Quasi-usufruit **conventionnel**

C. civ. 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 ».

Question. Convention de quasi-usufruit possible sur des biens non consommables ?

Doctrine 1 : seulement sur des actifs monétaires

Doctrine 2 : OUI, mais seulement sur des biens fongibles

Doctrine 3 : OUI, sans restriction

Administration fiscale : pas d'opposition

Jurisprudence : OUI, sur tout bien.

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

Quasi-usufruit **conventionnel**

Possibilité de constituer un quasi-usufruit par convention

- sur des choses consommables par le premier usage (actifs monétaires) qui résultent d'une situation volontaire (pas seulement subie)
- sur des choses fongibles (rendre des choses de même quantité et qualité).
- sur tous biens et pas seulement fongibles. →
CE, 18 déc. 2002, [n° 230605](#) : quasi-usufruit sur biens de toute nature

Chose consommable : chose consommée et détruite par l'usage.

Chose fongible : chose interchangeable. →

Doctrine majoritaire : restriction du quasi-usufruit conventionnel aux choses fongibles. Pourquoi cette restriction ?

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

♦ **Choses fongibles** (de genre)

Somme d'argent, OPCVM, valeurs mobilières, parts sociales non numérotées...

Parts sociales. CA Versailles, 1^è ch., 1^è sect., 12 oct. 2012, n° 10/05550 : « le fait que les parts sociales (SELARL) soient numérotées et peuvent donc être individualisées ne fait pas obstacle à leur caractère fongible, dès lors qu'elles peuvent être restituées ». Et CE, 18 déc. 2002, [n° 230605](#) →

Chose qui ne possède pas une individualité propre. Choses interchangeables, équivalentes, tenues pour identiques.

Choses « de même quantité et qualité » (C. civ. 587), « de même espèce et qualité » (C. civ. 1892).

♦ **Choses non fongibles** (corps certains)

Un immeuble, un bijou de famille, une œuvre d'art.

Chose unique qui possède une individualité propre, qu'on ne peut pas remplacer à l'identique.

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

Conséquences du quasi-usufruit sur des biens non consommables
(= autres que les actifs monétaires)

Le quasi-usufruitier détient la totalité des droits de propriété sur le bien ; il peut librement en disposer sans l'accord du nu-propriétaire.

Le nu-propriétaire est seulement créancier d'un montant égal à la valeur du bien à l'extinction de l'usufruit.

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

- **Doctrine 1** : actifs monétaires

OUI à la donation avec quasi-usufruit conventionne, mais seulement sur des actifs monétaires.

- La jurisprudence affirme que les dispositions de l'article 587 du Code civil ne sont pas applicables aux choses 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, 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 ♦ Cass. civ. 1, 12 déc. 2006, n° [04-19039](#) ♦ Cass. civ. 1, 17 mars 2010, n° [09-13162](#) ♦ Cass. com., 27 mai 2015, [n° 14-16246](#)

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

On ne peut pas conventionnellement rendre consommable une chose qui ne l'est pas par nature. Une convention de quasi-usufruit aurait pour effet de compromettre la substance de la chose, en violation de l'article 578 du Code civil.

- La donation avec réserve de quasi-usufruit est incompatible avec C. civ. 894 qui exige un dépouillement actuel et irrévocable.

→ **Jurisprudence contraire**

Possibilité d'un quasi-usufruit conventionnel sur un portefeuille de valeurs mobilières, qui n'est pas consommable par le premier usage.

Cass. com., 27 nov. 2024, [n° 23-12151](#)

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

- **Doctrine 2** : choses fongibles

OUI, convention possible mais seulement 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.

Exemples : somme d'argent, OPCVM, valeurs mobilières...

Argumentaire →

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

Argumentaire de la doctrine pour les biens fongibles

Une opinion limite le quasi-usufruit conventionnel aux biens fongibles seulement, car selon C. civ. 587, l'usufruitier a « la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité... », c'est-à-dire des biens fongibles.

Ce point de vue n'est étayé par aucun texte.

D'ailleurs, C. civ. 587 permet aussi la restitution en valeur : « 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 ».

Le quasi-usufruit est donc applicable à tous les biens. Ce que confirme la jurisprudence. →

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

■ Remarque sur la numérotation des titres et la fongibilité

Une partie de la doctrine considère à tort que les titres et notamment les actions ne peuvent pas être numérotées :

« la numérotation s'oppose aux principes de fongibilité et de dématérialisation des actions »

ou « il n'est pas imaginable de constituer un quasi-usufruit conventionnel sur des titres non cotés ». Or :

1/ Les actions numérotées sont fongibles

Numérotées, les actions restent fongibles. Elles gardent des caractéristiques équivalentes et restent interchangeables.

2/ Les titres numérotés sont dématérialisés

La numérotation des parts sociales n'est pas contestée ; or, elles sont dématérialisées. Il est en de même pour les actions.

♦ CA Versailles, 1^è ch., 1^è sect., 12 oct. 2012, n° 10/05550 ♦ CE, 18 déc. 2002, [n° 230605](#)

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

- Cass. com., 27 nov. 2024, [n° 23-12151](#)

Possibilité d'un quasi-usufruit conventionnel sur un **portefeuille de valeurs mobilières**, qui n'est pas consommable par le premier usage.

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

- **Doctrine 3** : tous les biens
OUI, quasi-usufruit sur tous les biens

La jurisprudence n'interdit pas que le quasi-usufruit puisse, par convention, porter sur des biens non fongibles.

Elle admet le quasi-usufruit conventionnel sur tous les biens.

CE, 18 déc. 2002, [n° 230605](#) →

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

- **Jurisprudence** : oui au quasi usufruit conventionnel
 - CE, 18 déc. 2002, [n° 230605](#) : convention de quasi-usufruit
 - sur les parts de société en nom collectif
 - et sur l'ensemble des biens composant l'actif de la succession.

Quasi-usufruit sur l'ensemble des biens.

Pas de distinction entre biens fongibles ou non. →

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

CE, 18 déc. 2002, [n° 230605](#) : quasi-usufruit sur biens de toute nature

[...] que ces dispositions ne font pas obstacle à ce que soient tirées les conséquences d'une convention par laquelle le nu-propriétaire de parts de sociétés de personnes a conféré à leur usufruitier le droit de disposition prévu par l'article 587 du code civil ;

[...]

qu'après une telle convention de quasi-usufruit, l'usufruitier devient, pendant la période de l'usufruit, titulaire de la totalité des droits de propriété sur lesdites parts, le nu-propriétaire restant seulement créancier à terme d'un montant égal à la valeur de ces parts ;

Considérant qu'il ressort de la convention [...], que M. O YX et sa sœur ont conféré à leur mère les droits de disposition du quasi-usufruitier pour l'ensemble des biens composant l'actif de la succession de M. P YX,

Démembrement de propriété : le quasi-usufruit

- **Administration fiscale**

- Pas de restriction au quasi-usufruit légal.
- Pas d'opposition au quasi-usufruit conventionnel

BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60, n° 60 (Plus-values sur biens meubles incorporels – Prix d'acquisition en cas de cession de titres dont la propriété est démembrée) : « Les solutions apportées sur le plan fiscal ne préjugent pas de la validité des opérations sur le plan civil ».

Royal Formation

Henry Royal

Formations des professionnels & Conseil du chef d'entreprise

Tél : 06 12 59 00 16

www.royalformation.com

henry.royal@orange.fr

Quasi-usufruit

Exemple :

vente de la société

Quasi-usufruit. Exemple : vente de l'entreprise

4. Le quasi-usufruit

1) Définition

2) Pouvoirs et obligations ; dette de restitution

3) Etendue du quasi-usufruit

→ 4) Exemple d'application du quasi-usufruit conventionnel

5) Fiscalité du quasi-usufruit

Quasi-usufruit. Exemple : vente de l'entreprise

4) Application du quasi-usufruit conventionnel

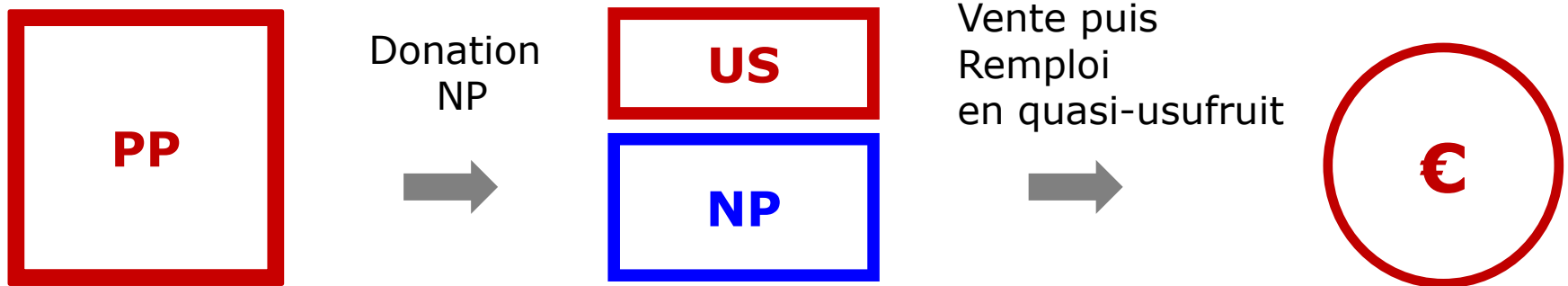
Vente d'un bien démembré et report du démembrement sur les liquidités

► **Vente pleine propriété (IPV PP)**

ou

► **Quasi-usufruit conventionnel ?**

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



Quasi-usufruit. Exemple : vente de l'entreprise

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 %)

Quasi-usufruit. Exemple : vente de l'entreprise

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

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

- Principe : répartition du prix de cession
- Possibilité de prévoir le remploi du prix de cession dans l'acquisition d'un bien démembrement (subrogation conventionnelle)
- ou du **remploi en quasi-usufruit** sur le prix de cession.

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

C. civ. 621. Jurisprudence : partage à réaliser selon l'espérance de vie de l'usufruitier et le rendement du bien soumis à usufruit = valeur économique.

♦ Cass. civ. 1, 25 févr. 1997, n° 94-20785 ♦ Cass. civ. 1, 17 sept. 2003, n° 00-19938

Quasi-usufruit. Exemple : vente de l'entreprise

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

C. civ. 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 ».

Si report de l'usufruit sur le prix = quasi-usufruit conventionnel.

- **Au plan civil** : nécessité d'une convention

- ♦ Cass. civ., 5 nov. 2014, [n° 13-23636](#) : « Le dépôt des deniers provenant de la vente de l'immeuble sur des comptes ouverts au nom des deux époux était insuffisant à établir que ceux-ci avaient entendu reporter l'usufruit sur le prix de cession ».

- ♦ CE, 30 déc. 2009, [n° 307165](#) : la convention qui déroge au partage du prix de vente (C. civ. 621) doit avoir date certaine, antérieurement ou concomitamment à la cession.

Quasi-usufruit. Exemple : vente de l'entreprise

- **Au plan fiscal** : nécessité d'une convention aussi

Si but principalement fiscal, la dette de restitution de l'usufruitier n'est pas déductible de la succession. →

Présomption de non déductibilité de la dette de restitution, car but principalement fiscal : - court délai entre les opérations, - volonté et pouvoir de décision de l'usufruitier.

- ♦ CGI 774 bis (2023) ♦ BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, 26 sept. 2024

Royal Formation

Henry Royal

Formations des professionnels & Conseil du chef d'entreprise

Tél : 06 12 59 00 16

www.royalformation.com

henry.royal@orange.fr

Quasi-usufruit

Fiscalité

Fiscalité du quasi-usufruit

4. Le quasi-usufruit

a) Définition

b) Pouvoirs et obligations ; dette de restitution

c) Etendue du quasi-usufruit

d) Exemple d'application du quasi-usufruit conventionnel

→ e) **Fiscalité du quasi-usufruit**

IR

IFI

DMTG

Dette de restitution non déductible de la succession

Fiscalité du quasi-usufruit

1°) Impôt sur le revenu

Vente et remploi en quasi-usufruit : la plus-value est imposable au nom de l'usufruitier.

BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60

2°) IFI : le quasi-usufruitier

BOI-PAT-IFI-20-20-30-10

Passif déductible ?

3°) DMTG : déductibilité de la créance de restitution ?

1. Dette de restitution expressément non-déductible
2. Dette de restitution déductible en l'absence de but principalement fiscal
3. Dette de restitution déductible
 - ♦ CGI 774 bis ♦ BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, 26 sept. 2024

Fiscalité du quasi-usufruit

2°) **IFI** : le quasi-usufruiteur

BOI-PAT-IFI-20-20-30-10

La dette de restitution est-elle un passif déductible ?

😊 Jurisprudence : oui, le passif est déductible.

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

😞 • Ancienne doctrine fiscale : non.

BOI-PAT-ISF-30-60-20, n° 50

• Nouvelle doctrine fiscale : pas de précision, donc oui si la dette existe et si elle est constatée au jour du décès... (CGI 768 et 773).

BOI-PAT-IFI-20-40-10

Fiscalité du quasi-usufruit

IFI et quasi-usufruit

La dette de restitution est 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-propiétaire, 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 ».

Fiscalité du quasi-usufruit

3°) DMTG : déductibilité de la dette de restitution du quasi-usufruit ?

♦ CGI 774 bis ♦ BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20

Intention du législateur. CGI 774 bis. BOI

1/ Dette déductible ? 3 situations à considérer : →
quasi-usufruit légal, constitué par un tiers, conventionnel

2/ Quasi-usufruit conventionnel : dette déductible si ... →
- le but n'est pas principalement fiscal
- la dette est prouvée.

Fiscalité du quasi-usufruit

Intention du législateur CGI 774 bis

Projet de L. de fin. pour 2024, [N° I-1868 rect. bis](#)

▪ **Problématique**

Transmission de la nue-propriété : réduction de la base taxable aux DMTG.

Créance de restitution, dont la valeur correspond à la pleine propriété, totalement déductible de la succession de l'usufruitier pour le calcul des DMTG.

Quasi-usufruitier = quasi-propriétaire.

▪ **Conséquences fiscales** pour les opérations visées

Non-déductibilité de la créance de restitution.

Les DMTG payés par le nu-propriétaire et par le donateur lors de la donation seront imputés sur les DMTG dus au décès. Pas de restitution éventuelle des DMTG.

Fiscalité du quasi-usufruit

Projet de L. de fin. pour 2024, [N° I-1868 rect. bis](#)

« Dissuader le recours à des opérations qui sont principalement motivées par un objectif d'optimisation fiscale ».

« L'article 768 du CGI prévoit que, pour la liquidation des droits de mutation par décès, les dettes à la charge du défunt sont déduites lorsque leur existence au jour de l'ouverture de la succession est dûment justifiée par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite. Par conséquent, la dette de restitution est déduite de l'actif successoral de l'usufruitier en cas de quasi-usufruit ».

« Alors que la somme d'argent démembrée n'a été soumise lors de la mutation entre vifs aux droits de donation qu'à raison de la valeur de la nue-propriété, la déduction de l'actif successoral de cette dette pour son montant total en pleine propriété constitue une incohérence qu'il convient de corriger ». →

Fiscalité du quasi-usufruit

« En outre, la donation d'une somme d'argent avec réserve d'usufruit s'apparente à une absence de transfert de propriété ».

« Les droits déjà acquittés par le nu-propriétaire lors de la donation avec réserve d'usufruit seront imputés sur les droits de mutation par décès auxquels il est assujetti. Dans le cas où les droits déjà acquittés seraient supérieurs aux droits dus à raison du décès de l'usufruitier, le surplus ne fera l'objet d'aucune restitution ».

Fiscalité du quasi-usufruit

CGI 774 bis (2023) I. - Ne sont pas déductibles de l'actif successoral les dettes de restitution exigibles qui portent sur une **somme d'argent** dont le défunt s'était réservé l'usufruit.

« Le présent I ne s'applique ni aux dettes de restitution contractées sur le **prix de cession** d'un bien dont le défunt s'était réservé l'usufruit, sous réserve qu'il **soit justifié que ces dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal**, ni aux usufruits qui résultent de l'application des articles 757 ou 1094-1 du code civil.

« II. - Par dérogation à l'article 1133 du présent code, la valeur correspondant à la dette de restitution non-déductible de l'actif successoral mentionnée au I du présent article donne lieu à la perception de droits de mutation par décès dus par le nu-propriétaire et calculés d'après le degré de parenté existant entre ce dernier et l'usufruitier, au moment de la succession ou de la constitution de l'usufruit, si les droits dus sont inférieurs.

« Pour la liquidation des droits dus lors de la succession, en application du présent II, l'article 784 ne s'applique ni sur la valeur des sommes d'argent dont le défunt s'était réservé l'usufruit ni sur celle des biens dont le défunt s'était réservé l'usufruit du prix de cession.

« Les droits acquittés lors de la constitution de l'usufruit sont imputés sur les droits dus par le nu-propriétaire, sans pouvoir donner lieu à restitution. »

Fiscalité du quasi-usufruit

Interprétation extensive de l'instruction fiscale

BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20

Cession + **opération assimilable** par laquelle le bien sur lequel le défunt s'est réservé l'usufruit est liquidé sous forme d'argent [...] avec report de l'usufruit sur le prix de cession ou sur le produit de liquidation.

Exemple. Remboursement de créance, rachat de contrat de capitalisation démembrée...

Fiscalité du quasi-usufruit

1/ Dette déductible ? 3 situations à considérer :

1°/ Quasi-usufruit **légal** → passif librement déductible (dette sincère et véritable)

2°/ Quasi-usufruit constitué par la **volonté d'un tiers** (usufruit du conjoint, clause bénéficiaire démembrée, dividende prélevé sur les réserves?) → passif librement déductible

3°/ Quasi-usufruit résultant d'une **convention** entre le quasi-usufruitier et le nu-propiétaire → passif déductible sous condition de motivation économique valable... (CGI 774 bis) → de preuve (♦ CGI 773, 2° ♦ CGI 768) →

Fiscalité du quasi-usufruit

2/ Quasi-usufruit conventionnel : dette déductible si ...

- le but n'est pas principalement fiscal
- la dette est prouvée.

I. Nature de la dette

1. Dette de restitution expressément non-déductible
2. Dette de restitution déductible
3. Dette de restitution déductible si le but n'est pas principalement fiscal

II. La preuve

Fiscalité du quasi-usufruit

I. NATURE DE LA DETTE

Quasi-usufruit conventionnel. Nature des dettes déductibles

♦ CGI 774 bis ♦ BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, 26 sept. 2024

3 situations. Dette de restitution :

1. Expressément non-déductible

Quasi-usufruit volontaire sur une somme d'argent.

2. Déductible

Quasi-usufruit d'origine légale

3. Déductible si le but n'est pas principalement fiscal

Quasi-usufruit volontaire, sans but principalement fiscal.

Dette de restitution déductible sous réserve de la preuve (II→)

Fiscalité du quasi-usufruit

1. Dette de restitution expressément non-déductible

✦ Quasi-usufruit volontaire sur une somme d'argent.

N'est pas déductible la dette de restitution provenant d'un quasi-usufruit sur des sommes d'argent dont le défunt s'était réservé l'usufruit.

La dette de restitution doit être intégrée à l'actif successoral de l'usufruitier, et incluse dans la part taxable du nu-propriétaire.

Fiscalité du quasi-usufruit

2. Dette de restitution **déductible**

Quasi-usufruit d'origine légale résultant :

- des droits légaux du conjoint survivant ou d'une donation entre époux (C. civ. 757, art. 1094-1)
 - d'un legs au profit du partenaire pacsé ou du concubin (pourquoi seulement ?)
 - d'une clause démembrée d'assurance-vie
 - d'un avantage matrimonial
 - d'une indemnité d'assurance, d'expropriation.
- Versement du dividende prélevé sur les réserves en quasi-usufruit ?? →

Fiscalité du quasi-usufruit

- Versement du dividende prélevé sur les réserves en quasi-usufruit

Oui, **en principe** déductible : BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, n° 270
... sauf si l'opération est à l'initiative du contribuable.

Ma position. Distinguer quasi-usufruit

① volontaire = non déductible ② subi = déductible

Créance déductible. BOI « Les dispositions de l'article 774 bis du CGI ne sont ainsi pas applicables lorsque la somme d'argent dont le défunt s'était réservé l'usufruit constitue le produit d'une cession ou d'une opération assimilable dont le défunt **n'a pas été à l'initiative**.

Tel est **en principe** le cas si la dette de restitution portant sur une somme d'argent au décès de l'usufruitier résulte du versement à son profit :

d'une indemnité d'expropriation d'un bien démembré ou d'une indemnité d'assurance faisant suite à la destruction du bien démembré ;

de la distribution de dividendes prélevés sur les réserves ».

Fiscalité du quasi-usufruit

3. Dette de restitution déductible si le but n'est pas principalement fiscal

Quasi-usufruit volontaire, sans but principalement fiscal.

Dette de restitution déductible de l'actif successoral du nu-propriétaire, sous réserve de prouver que l'opération ne poursuivait pas un but principalement fiscal lors de la mise en place de la dette de quasi-usufruit.

Présomption de non déductibilité →

Présomption plus facile à combattre →

Fiscalité du quasi-usufruit

Présomption de non déductibilité :

- Volonté et pouvoir de décision de l'usufruitier
- Court délai entre les opérations de donation-cession avec constitution de quasi-usufruit
- Remboursement d'un compte courant d'associé ; rachat d'un contrat de capitalisation.

Présomption plus facile à combattre :

- Perte de valeur du bien objet du quasi-usufruit
- Motivation économique valable (Laquelle ? Paiement de l'impôt sur les plus-values par l'usufruitier ?)

Fiscalité du quasi-usufruit

Distribution d'un dividende avec quasi-usufruit : déductible ?

Jurisprudence. Sauf clause contraire :

♦ **Non.** Quasi-usufruit impossible. Le nu-propriétaire a droit aux bénéfices prélevés sur les réserves.

Cass. civ. 1, 22 juin 2016, [n° 15-19471](#) et 15-19516

♦ **Oui.** Quasi-usufruit sur le dividende. Dès lors que le dividende est versé en espèces, l'usufruitier exerce un quasi-usufruit, sauf clause ou convention contraire.

- Cass. com., 27 mai 2015, n° [14-16246](#) - Cass. civ. 3, 19 sept. 2024, [n° 22-18687](#)

Jurisprudence = quasi-usufruit légal, constitué par un tiers, ou conventionnel ?

Fiscalité du quasi-usufruit

Répartition du dividende entre usufruitier et nu-propriétaire

Jurisprudence. Sauf clause contraire :

1/ Le NP a droit aux sommes prélevées sur les réserves

1° Pas de quasi-usufruit possible

Cass. civ. 1, 22 juin 2016, [n° 15-19471](#) et [15-19516](#)

2° Le dividende est versé à l'usufruitier en tant que quasi-usufruit.

♦ Cass. com., 27 mai 2015, [n° 14-16246](#) ♦ Cass. civ. 3, 19 sept. 2024, [n° 22-18687](#)

2/ Cession de la totalité des actifs immobiliers : la totalité du produit de la vente revient au NP ; les sommes sont versées à l'US.

Cass. civ. 3, 19 sept. 2024, [n° 22-18687](#)

Extension au résultat exceptionnel ? (notion fiscale ou comptable Règl. ANC n° 2022-06 produits et charges liées à un événement majeur ?)

Fiscalité du quasi-usufruit

Prudence : la dette de restitution est présumée non déductible lorsque la volonté et le pouvoir de décision relèvent de l'usufruitier.

Or, ce sont l'usufruitier et l'associé plein propriétaire qui décident **d'affecter** le bénéfice en report à nouveau ou en réserves.

Remarque : la **distribution** relève d'une décision collective et donc de l'associé nu-propriétaire (et non pas de l'usufruitier à qui revient l'affectation) et de l'associé plein propriétaire.

Attention à la pratique d'affecter les bénéfices en réserves.

Quid en cas de mésentente entre usufruitier et nu-propriétaire ?

Qui décide de distribuer, sauf clause contraire : l'associé nu-propriétaire.

Fiscalité du quasi-usufruit

II. LA PREUVE

Quasi-usufruit conventionnel

Présomption du caractère fictif de la dette de restitution.

Passif non déductible de la succession, **SAUF PREUVES**

1. Les dettes consenties par le défunt

♦ CGI art. 773, 2° ♦ BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20 (Principe de déduction du passif)

2. Les dettes à la charge du défunt

♦ CGI 768 ♦ BOI-ENR-DMTG-10-40-20-10 (Dettes non déductibles)

Fiscalité du quasi-usufruit

1. Les dettes **consenties** par le défunt

♦ CGI 773, 2° ♦ BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20

Exemples : créance de restitution en présence d'un quasi-usufruit, récompense, droit de retour...

CGI 773 vise « les dettes consenties par le défunt ». A pour objet d'éviter que le futur défunt et ses héritiers aggravent le passif successoral par des « reconnaissances de dettes factices ».

CGI 773, 2°. 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.

Fiscalité du quasi-usufruit

2. Les dettes à la charge du défunt

♦ CGI 768 ♦ BOI-ENR-DMTG-10-40-20-10

CGI 768 (Mutations à titre gratuit) : « 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 ».

Le passif de la succession correspond aux dettes contractées par le défunt et aux dettes nées à son décès. Une dette est déductible si :

- elle est à la charge personnelle du défunt
- elle existe au jour du décès
- elle est définitivement fixée quant à son montant
- elle est **justifiée**, prouvée par des actes, des écrits ou encore des présomptions suffisamment graves, précises et concordantes.

Fiscalité du quasi-usufruit

Ma ligne de conduite de toujours concernant la fiscalité.

Oui, avantage fiscal possible si :

- La motivation économique l'emporte sur la considération fiscale (la fiscalité est une résultante, pas une finalité)
- Il existe un texte fiscal qui autorise (« fiscalement, ce qui n'est pas autorisé est interdit »).
- Ecarter les montages qui n'autorisent pas de retour en arrière.

Fiscalité du quasi-usufruit

❖ Quasi-usufruit et **taxe d'assurance-vie**

Quasi-usufruit, remploi dans un contrat d'assurance-vie : 'double fiscalité' ?

- Cass. com., 11 oct. 2023, [n° 21-12732](#)

Suite à une succession, un parent est usufruitier d'obligations.

Le remboursement d'obligations conduit à un quasi-usufruit.

L'usufruitier souscrit un contrat d'assurance-vie après 70 ans (droits de succession). Le parent décède.

Pour la Cour, **le contrat d'assurance-vie est taxable**, même si la nue-propriété des obligations avait supporté les droits de succession.

Il n'y a pas de 'double imposition', car le nu-propriétaire détenait une créance de restitution sur la succession, créance venant en déduction de l'actif successoral.

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal

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

[Formations des professionnels du patrimoine](#)

www.royalformation.com

[Dossiers](#)

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

[Vidéos](#)

<https://www.youtube.com/c/HenryRoyalFormation/videos>