

Formation professionnelle en gestion de patrimoine



# PRATIQUE DU DEMEMBREMENT

## Conseils, sécurisation et optimisation

Aspects financiers, civils et fiscaux



**Stéphane PILLEYRE**



**Document à jour au 1<sup>er</sup> septembre 2014**

<b>CHAPITRE I : Préambule.....</b>	<b>4</b>
<b>Section I. Démembrement : une propriété partagée .....</b>	<b>5</b>
Fiche 01. Les prérogatives d'un plein propriétaire .....	5
Fiche 02. Démembrement = partage du droit de disposer .....	6
Fiche 03. Usufruitier et nu-propiétaire peuvent librement disposer de leurs droits respectifs .....	8
<b>Section II. Le démembrement subi .....</b>	<b>12</b>
Fiche 04. Les successions avec un conjoint survivant et des descendants .....	12
Fiche 05. Comment éviter le démembrement dans le cadre d'une succession avec un conjoint survivant et des descendants ?.....	14
<b>Section III. Le démembrement voulu : principales stratégies.....</b>	<b>18</b>
Fiche 06. Legs en usufruit .....	18
Fiche 07. La donation de la nue-propriété .....	18
Fiche 08. La donation de l'usufruit temporaire .....	18
Fiche 09. L'acquisition de l'usufruit temporaire .....	18
Fiche 10. L'acquisition de la nue-propriété .....	19
Fiche 11. Le démembrement de la clause bénéficiaire .....	19
<b>Section IV. Démembrement et ISF.....</b>	<b>20</b>
Fiche 12. Rappel des règles d'imposition .....	20
Fiche 13. Les stratégies impactées.....	26
<b>Section V. Démembrement et immobilier défiscalisant.....</b>	<b>33</b>
Fiche 14. Démembrement subi : succession .....	34
Fiche 15. Démembrement voulu : donation.....	39
Fiche 16. L'exception : le dispositif Périssol.....	42
<b>CHAPITRE II : Un nécessaire conseil avant la cession.....</b>	<b>43</b>
<b>Section I. Les règles civiles applicables lors de la cession d'un actif démembré .....</b>	<b>44</b>
<b>I. La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun.....</b>	<b>44</b>
Fiche 17. La répartition : solution par défaut .....	44
Fiche 18. L'évaluation du droit de chacun .....	46
Fiche 19. Application chiffrée .....	56
<b>II. Le remploi du prix de cession .....</b>	<b>58</b>
Fiche 20. Une solution nécessitant l'accord de tous.....	58
<b>III. Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession .....</b>	<b>61</b>
Fiche 21. L'usufruitier devient plein propriétaire, le nu-propiétaire reste un simple créancier .....	61
Fiche 22. L'exercice de la créance de restitution .....	65
Fiche 23. La déductibilité de la créance de restitution .....	67
Fiche 24. Le nominalisme de la créance de restitution .....	71
Fiche 25. Le risque d'abus de droit .....	73
<b>Section II. Les points de vigilance en cas de cession d'un bien locatif.....</b>	<b>80</b>
<b>I. Retour sur le déficit foncier .....</b>	<b>80</b>
Fiche 26. Retour sur le déficit foncier imputable et reportable .....	80
Fiche 27. Déficit foncier et démembrement (nu-propiétaire) .....	83
<b>II. Impact d'une cession sur les déficits fonciers (imputés sur le revenu global et/ou en report sur les revenus fonciers).....</b>	<b>95</b>
Fiche 28. Le risque de remise en cause du déficit foncier imputé.....	96
Fiche 29. Le risque de remise en cause des déficits en report et non encore utilisés.....	98
<b>CHAPITRE III : Un nécessaire conseil pendant la cession .....</b>	<b>100</b>
<b>Section I. Traitement fiscal de la plus-value immobilière.....</b>	<b>101</b>
Fiche 30. Détermination de la plus-value imposable.....	101
Fiche 31. Exemples .....	115
<b>Section II. Traitement fiscal de la plus-value sur valeurs mobilières (titres non cotés).....</b>	<b>122</b>
Fiche 32. Une réforme des plus-values non commentée à ce jour .....	122
Fiche 33. La charge de l'impôt .....	123
Fiche 34. Détermination de la plus-value imposable.....	125

Fiche 35. Exemple.....	129
<b>Section III. Traitement fiscal de la clause bénéficiaire démembrée d'un contrat d'assurance-vie.....</b>	<b>132</b>
Fiche 36. Contrat soumis aux dispositions de l'article 990I.....	132
Fiche 37. Contrat soumis aux dispositions de l'article 757B .....	134
<b>CHAPITRE IV : Un nécessaire conseil après la cession.....</b>	<b>137</b>
<b>Section I. Le remploi : sur quel support ? .....</b>	<b>138</b>
Fiche 38. Préambule : l'analyse de la situation financière de l'usufruitier .....	138
Fiche 39. Dans un compte titres ordinaire (l'universalité) .....	139
Fiche 40. Dans un contrat d'assurance vie (les problématiques de la souscription en démembrement) ....	142
Fiche 41. Dans un contrat de capitalisation.....	147
Fiche 42. Dans une société civile.....	150
<b>Section II. Sur quel support peut reposer le quasi-usufruit ? .....</b>	<b>156</b>

## **CHAPITRE I : Préambule**

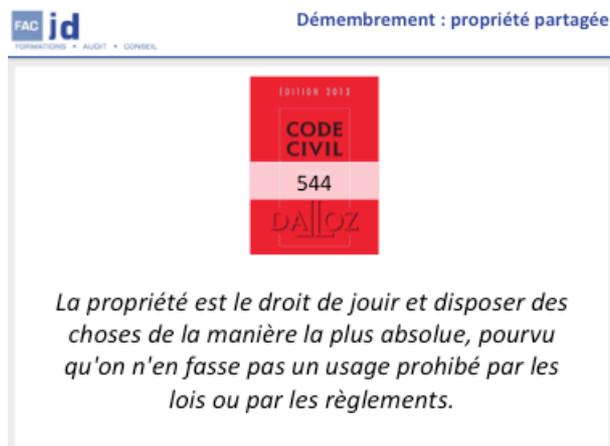
## Section I. Démembrement : une propriété partagée

### Fiche 01. Les prérogatives d'un plein propriétaire

Il convient de rappeler systématiquement aux personnes envisageant de mettre en place le démembrement (ou celles, telles que le conjoint survivant, qui risquent de le subir suite à un décès) que ce dernier est un mode de propriété partagée qui met fin aux prérogatives que connaissait jusqu'alors le plein propriétaire.

En effet, un plein propriétaire dispose de deux prérogatives majeures édictées par l'article 544<sup>1</sup> du Code civil :

- le droit de jouissance ;
- le droit de disposition.

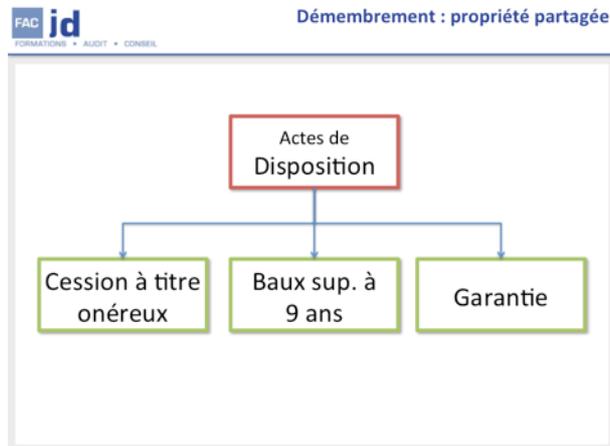


Le droit de jouissance permet au plein propriétaire d'occuper gratuitement le bien qu'il possède (on parle alors de jouissance directe) ou de laisser la jouissance directe à un tiers moyennant une indemnité (on parle de jouissance indirecte telle que la perception d'un loyer ou d'intérêts).



<sup>1</sup> Article 544 du Code civil : *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 ou par les règlements.*

Le droit de disposer octroie au plein propriétaire toutes les prérogatives conduisant ou pouvant conduire à l'aliénation du bien. Il s'agit notamment du droit de céder l'actif, mais également de le donner, le proposer en garantie (via une sûreté réelle). Pour un immeuble donné en location, il peut s'agir de la mise en place ou du renouvellement d'un bail d'une durée supérieure à 9 ans.

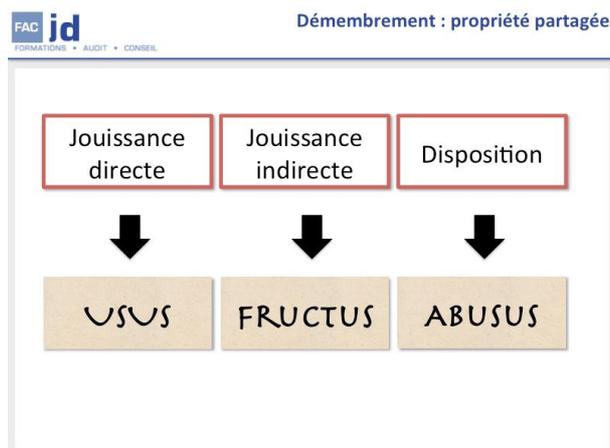


**Fiche 02. Démembrement = partage du droit de disposer**

Une fois le démembrement mis en place, la propriété est partagée entre usufruitier et nu-propriétaire. Chacun disposant d'un droit qui lui est propre.

Le droit de propriété est scindé en trois droits distincts :

- l'usus ou le droit d'usage (la jouissance directe) ;
- le fructus ou le droit aux fruits générés par le bien (la jouissance indirecte) ;
- l'abusus ou le droit de disposer.



Afin de comprendre simplement le démembrement de propriété, il convient de synthétiser les droits de chacun via le tableau ci-dessous :

FAC **jd** Démembrement : propriété partagée  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

	Plein propriétaire	Usufruitier	Nu-propriétaire
USUS	✗	✗	
FRUCTUS	✗	✗	
ABUSUS	✗	✗	✗

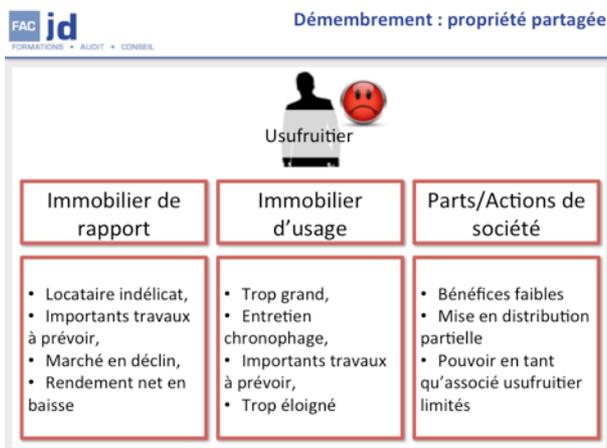
Si la donation avec réserve d'usufruit assure le maintien du droit de jouissance entre les mains du donateur, le droit de disposer du bien est désormais partagé.

Il apparaît donc que le donateur, ancien plein propriétaire et désormais usufruitier, partage alors le droit de disposer. C'est le point que la plupart des professionnels du patrimoine soulignent lorsque le démembrement est abordé avec leurs clients : « pour vendre le bien démembré, il faudra systématiquement l'accord de tous : tous les usufruitiers et tous les nus propriétaires ».

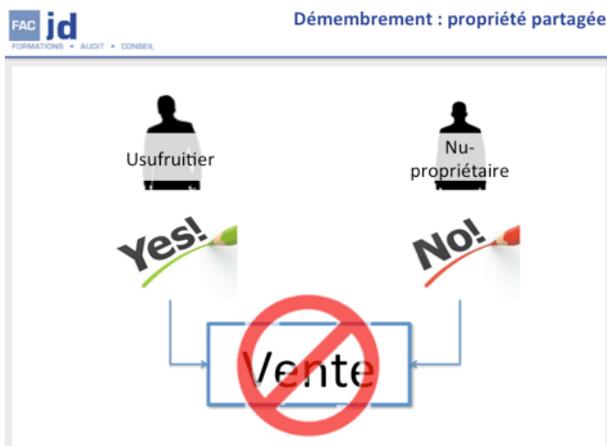


La donation de la nue-propriété d'un actif est souvent envisagée avant les 71 ans du donateur. Pourquoi ? ...Pour profiter à plein du barème fiscal conduisant à une évaluation de la nue-propriété transmise inférieure ou égale à 60% de la valeur en pleine propriété. Le fait de partager le droit de disposer ne pose alors aucun problème pour le donateur. Cependant, les années passant, il est probable que l'usufruitier souhaitera arbitrer l'actif démembré pour diverses raisons :

- un immeuble de rapport devenu source de contraintes (locataire indélicat, importants travaux de rénovation à prévoir, marché en déclin, rendement net en baisse, etc.) ;
- Immeuble d'usage (résidence principale ou secondaire) inadapté aux besoins de l'usufruitier (trop grand, trop éloigné, trop coûteux en entretien, etc.) ;
- des parts sociales (de SARL ou SC) ou actions (de SA ou SAS) offrant un rendement de plus en plus faible avec une capacité d'intervention de l'actionnaire/associé usufruitier très limitée.

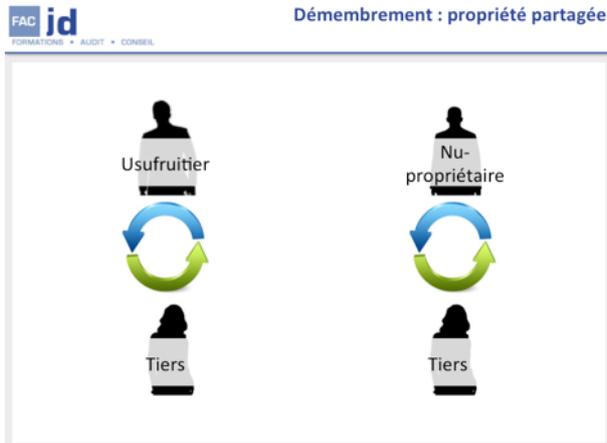


Sans l'accord de tous, le bien ne pourra être vendu et l'usufruitier sera contraint de rester dans son droit sur l'actif d'origine.

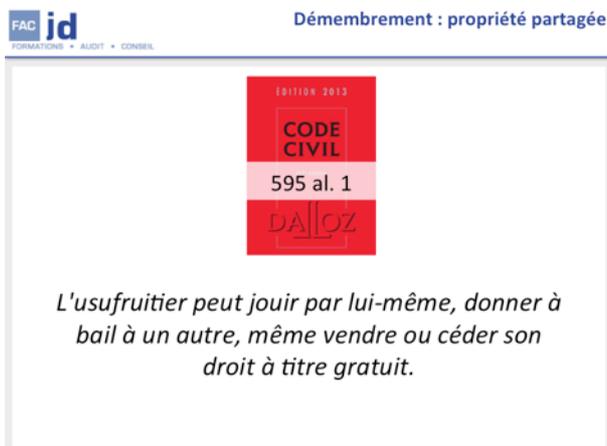


### Fiche 03. Usufruitier et nu-proprétaire peuvent librement disposer de leurs droits respectifs

Si le droit de disposer du bien démembré est partagé, il est indispensable de rappeler que le Code civil laisse à chaque partie le droit de disposer librement de son droit.



En effet, l'article 595<sup>2</sup> du Code civil permet à l'usufruitier de jouir de son droit, de le donner à bail, de le vendre ou de le transmettre à titre gratuit. Il est à souligner que malgré la cession ou la transmission, le droit d'usufruit continue de porter sur la tête de l'usufruitier originel.



L'alinéa 2 de l'article 621<sup>3</sup> du Code civil, permet au nu-propriétaire de disposer librement de son droit dès lors qu'il ne porte pas atteinte au droit de l'usufruitier.

<sup>2</sup> Article 595 du Code civil alinéa 1 : *L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit*

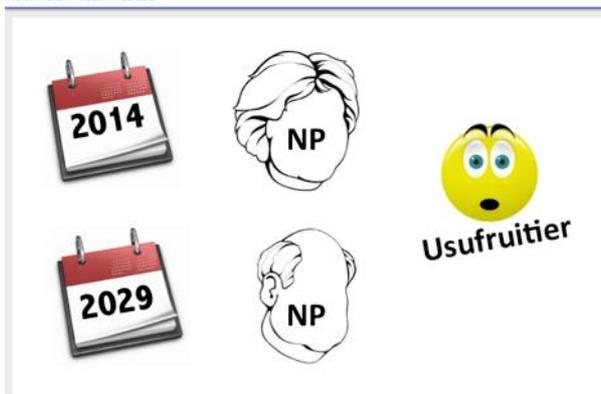
<sup>3</sup> Article 621 du Code civil alinéa 2 : *La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé.*



*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.*

Il apparaît donc que si le droit de disposer du bien objet du démembrement est partagé, le droit de disposer pour l'usufruitier et le nu-proprétaire de leur droit respectif est un droit exclusif.

Si le donataire nu-proprétaire peut librement disposer de son droit, le donateur usufruitier ne risque-t-il pas de devoir partager à terme la propriété du bien démembrement avec une tierce personne ? Un nu-proprétaire lassé d'attendre ou ayant un besoin de liquidités pourrait céder son droit...



Une première interrogation se pose alors :

**« Peut-on prévoir une clause permettant à l'usufruitier d'imposer au nu-proprétaire la cession de l'actif ? »**

Peut-on éviter interdire au nu-proprétaire de céder son droit à un tiers tant que l'usufruitier est en vie ?



La réponse nous a été donnée par la jurisprudence et plus particulièrement dans un arrêt du 15 juin 1994 (Cass. 1<sup>ère</sup> civ. n°92-12139).

Peut-on éviter interdire au nu-proprétaire de céder son droit à un tiers tant que l'usufruitier est en vie ?



L'arrêt porte sur l'application d'une clause d'inaliénabilité (prévue par l'article 900-1<sup>4</sup> du Code civil) d'une nue-proprété donnée.



*Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. [...]*

<sup>4</sup> Article 900-1 du Code civil : *Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige. [...]*

## Section II. Le démembrement subi

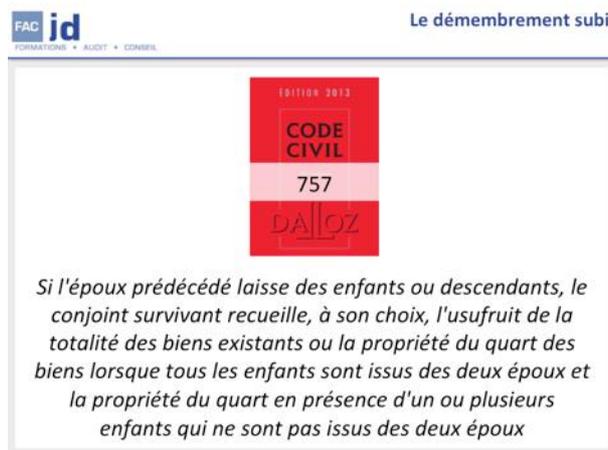
Le démembrement de propriété peut être parfois subi, c'est à dire qu'il s'applique sans que les parties ne l'aient réellement souhaité.

### Fiche 04. Les successions avec un conjoint survivant et des descendants

#### 1. Dévolution légale

Le démembrement peut naître dans le cadre d'une succession dite « ab intestat », c'est-à-dire sans disposition testamentaire, en présence d'un conjoint survivant et de descendants du défunt.

En effet, l'article 757<sup>5</sup> du Code civil octroie à l'époux survivant une vocation en usufruit portant sur la totalité de la succession à la condition qu'il soit en concurrence uniquement avec des enfants communs avec le défunt. En présence d'enfants nés d'une précédente du défunt, la vocation légale du survivant se limite au quart de la succession en pleine propriété.



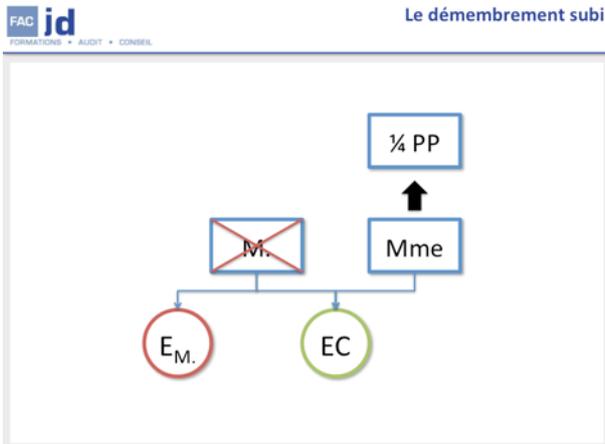
Attention, il convient d'être prudent et d'éviter les raccourcis dans l'analyse de l'article 757 du Code civil. La vocation en usufruit n'est pas ouverte à l'époux survivant s'il est en concurrence avec des enfants « *qui ne sont pas issus des deux époux.* » Il s'agit d'ici d'enfants appelés à la succession donc ayant pour parent le défunt et n'ayant aucun lien de parenté avec le survivant.

Si un seul des époux a un enfant non commun, l'ordre des décès ne conduit pas aux mêmes vocations pour le survivant.

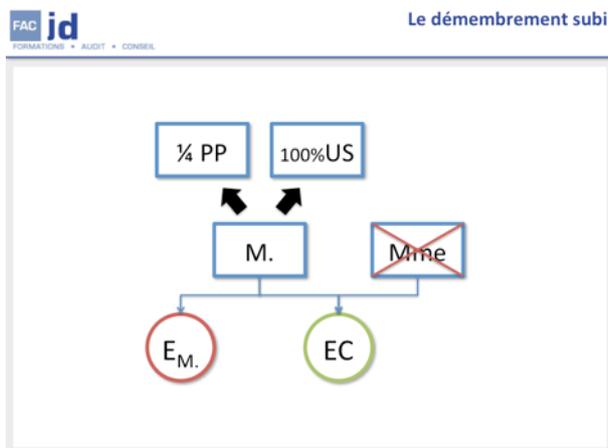
Prenons l'exemple d'un couple marié, un enfant est né de l'union du couple « EC » alors que Monsieur a eu un enfant hors mariage « E<sub>M</sub>. ».

Si Monsieur pré décède, Madame sera en concurrence avec EC et E<sub>M</sub>. En l'absence de donation entre époux, Madame ne pourra prétendre qu'à la vocation en pleine propriété portant sur le quart de la masse successorale.

<sup>5</sup> Article 757 du Code civil : *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 et la propriété du quart en présence d'un ou plusieurs enfants qui ne sont pas issus des deux époux.*

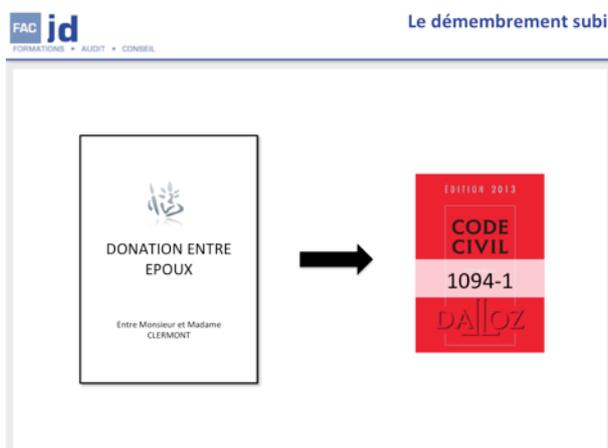


A l'inverse, si Madame pré décède, ce dernier sera en concurrence uniquement avec EC et disposera de ce fait de la possibilité de choisir entre la vocation en pleine propriété sur le quart de la succession et la vocation en usufruit portant sur la totalité des actifs successoraux.

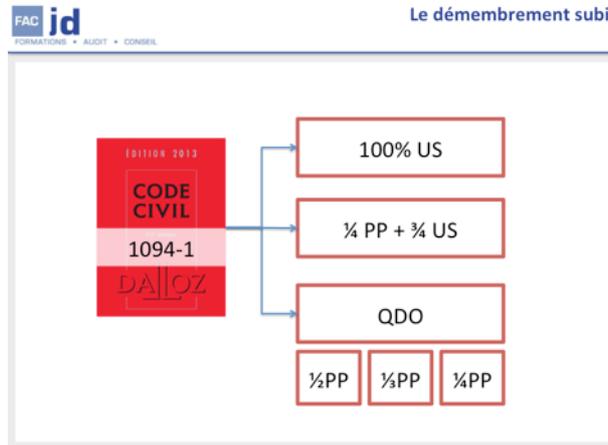


## 2. Dévolution testamentaire

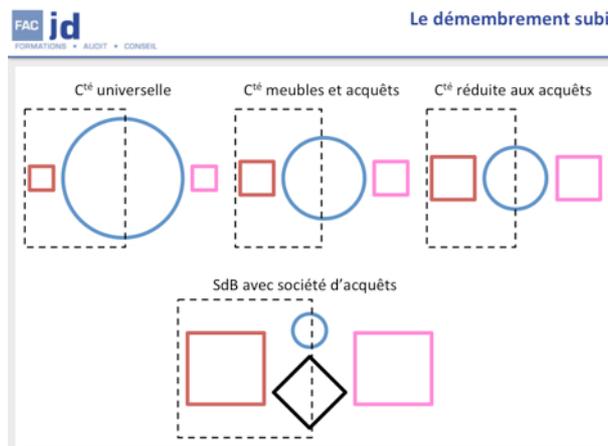
Par le biais d'un testament classique ou d'une donation entre époux, le conjoint survivant peut se voir octroyer des droits plus importants que les droits légaux.



L'article 1094-1<sup>6</sup> du Code civil prévoit notamment qu'en concurrence avec des descendants, le survivant peut choisir entre trois vocations différentes.



Deux vocations conduisent à du démembrement de propriété à savoir « 100% usufruit » et « ¼ PP + ¾ usufruit. » Pour rappel, ces vocations s'appliquent sur la masse successorale dont la composition dépend du régime matrimonial des époux.



## Fiche 05. Comment éviter le démembrement dans le cadre d'une succession avec un conjoint survivant et des descendants ?

Est-il possible d'éviter à l'époux survivant de partager la propriété avec les autres héritiers ? Cette question se pose très souvent une fois les conséquences du démembrement expliquées. En effet, le couple souhaite très souvent que le survivant puisse conserver le droit de disposer sur les biens acquis durant leur union (notamment les actifs de communauté).

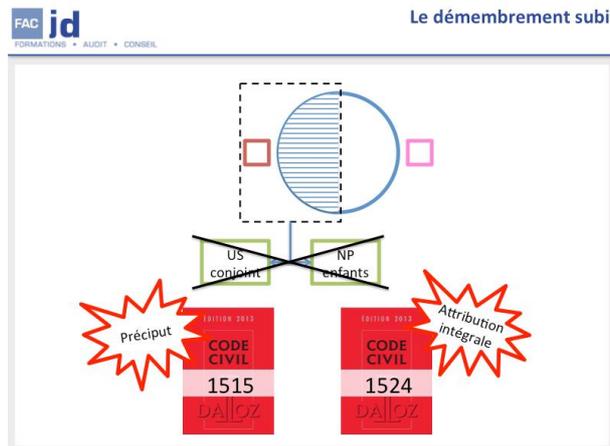
Il existe des solutions avec quelques contraintes toutefois.

<sup>6</sup> Article 1094-1 du Code civil : *Pour le cas où l'époux laisserait des enfants ou descendants, issus ou non du mariage, il pourra disposer en faveur de l'autre époux, soit de la propriété de ce dont il pourrait disposer en faveur d'un étranger, soit d'un quart de ses biens en propriété et des trois autres quarts en usufruit, soit encore de la totalité de ses biens en usufruit seulement.*

## 1. Recourir aux avantages matrimoniaux

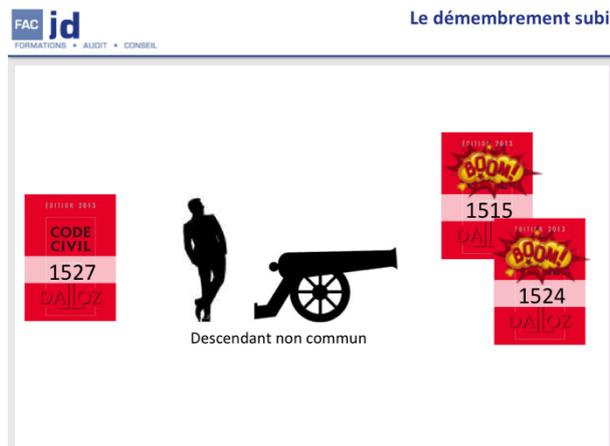
Les avantages matrimoniaux permettent à l'époux survivant de prélever sur la communauté un ou plusieurs biens avant tout partage. Les principaux avantages matrimoniaux sont :

- la clause de préciput (article 1515 du Code civil) ;
- et la clause d'attribution intégrale (article 1524 du Code civil).



Le recours à un avantage matrimonial permet donc d'avantager le conjoint survivant au détriment des autres héritiers notamment les descendants qui ont la qualité de réservataire.

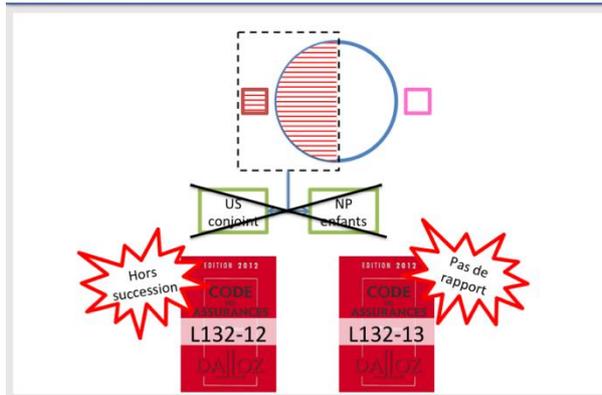
Seuls les enfants non communs bénéficient de l'action en retranchement (article 1527 du Code civil) pour faire valoir leur droit, du moins si les droits du survivant excèdent l'un des vocations spécifiques offertes par l'article 1094-1 du Code civil (quotité disponible spéciale en époux ou QDSE).



## 2. Recourir à l'assurance vie

L'assurance vie, via la clause bénéficiaire, constitue une stipulation pour autrui qui permet de transmettre un capital à la personne de son choix. Ainsi, un époux peut parfaitement investir une partie de son épargne au profit de son conjoint.

L'assurance relève des articles L132-12 et L132-13 du Code des assurances. Ainsi, les capitaux sont hors succession, ils ne sont pas soumis aux règles du rapport et ne peuvent faire l'objet d'une réduction en cas d'atteinte à la réserve.



Une récente réponse ministérielle obtenue par le député Bacquet est venue rappeler ce principe tout en précisant que le gouvernement n’entendait pas modifier cette règle compte tenu des deux prérogatives offertes aux héritiers lésés :

- Le caractère manifestement exagéré des primes ;
- La qualification en donation indirecte.



*[Est-il] envisageable de faire rapporter civilement à la masse successorale les capitaux reçus par le ou les bénéficiaires pour une éventuelle réduction et donc d'envisager la suppression de l'article L. 132-13 du code des assurances*

*Si les héritiers du de cujus bénéficiant de la réserve héréditaire s'estiment lésés dans leurs droits, ils disposent aujourd'hui de deux moyens pour obtenir la prise en compte de l'assurance-vie dans la masse de calcul des droits successoraux que la loi leur garantit. Ils peuvent faire valoir le **caractère manifestement excessif des primes** pour obtenir, si tel est le cas, leur réintégration dans la masse, en vertu de l'alinéa 2 de l'article L. 132-13 précité. Ils peuvent aussi soutenir, le cas échéant, que l'assurance-vie ne présentant aucun caractère aléatoire mais révélant au contraire une volonté de dépouillement irrévocable en faveur du bénéficiaire désigné, est constitutive d'une **donation indirecte** qu'il convient de réunir fictivement aux biens existant au décès. Ainsi, il ne paraît pas nécessaire de procéder à une modification du droit en la matière, les mécanismes proposés par la loi permettant déjà d'assurer aux héritiers une protection suffisante de leurs droits*



RM BACQUET  
JOAN 27/05/2014  
n°25996

=

RM GAILLARD  
JOAN 02/07/2013  
n°21627

## Section III. Le démembrement voulu : principales stratégies

---

### Fiche 06. Legs en usufruit

Les points de vigilance :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

### Fiche 07. La donation de la nue-propiété

Les points de vigilance :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

### Fiche 08. La donation de l'usufruit temporaire

Les points de vigilance :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

### Fiche 09. L'acquisition de l'usufruit temporaire

Les points de vigilance :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## Fiche 10. L'acquisition de la nue-propiété

Les points de vigilance :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## Fiche 11. Le démembrement de la clause bénéficiaire

Les points de vigilance :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## Section IV. Démembrement et ISF

### Fiche 12. Rappel des règles d'imposition

#### 1. Le principe : l'imposition de l'usufruitier seul

Au titre de l'ISF, l'article 885 G<sup>7</sup> du Code général des impôts prévoit une imposition exclusive de l'usufruitier sur la valeur en pleine propriété de l'actif démembré.

FAC **jd** Démembrement et ISF  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



EDITION 2013  
**CODE**  
 GÉNÉRAL DES IMPÔTS  
 885 G  
 DALLOZ

*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.[...]*

#### 2. L'exception : l'imposition partagée entre usufruitier et nu-proprétaire

La loi impose dans certains cas une imposition séparée de l'usufruit et de la nue-propriété sans qu'il ne soit possible d'y déroger.

Trois situations sont envisagées avec une condition commune à chacune d'elle : l'usufruit constitué ne soit ni vendu, ni cédé à titre gratuit par son titulaire.

FAC **jd** Démembrement et ISF  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



EDITION 2013  
**CODE**  
 GÉNÉRAL DES IMPÔTS  
 885 G  
 DALLOZ

*Toutefois, les biens grevés de l'usufruit [...] sont compris respectivement dans les patrimoines de l'usufruitier ou du nu-proprétaire suivant les proportions fixées par l'article 669 dans les cas énumérés ci-après, et **à condition, pour l'usufruit, que le droit constitué ne soit ni vendu, ni cédé à titre gratuit par son titulaire***

<sup>7</sup> Article 885 G du Code général des impôts : « *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.[...]* »

a. Le démembrement résulte de l'application des articles 767 ancien, 1094 ou 1098 du code civil

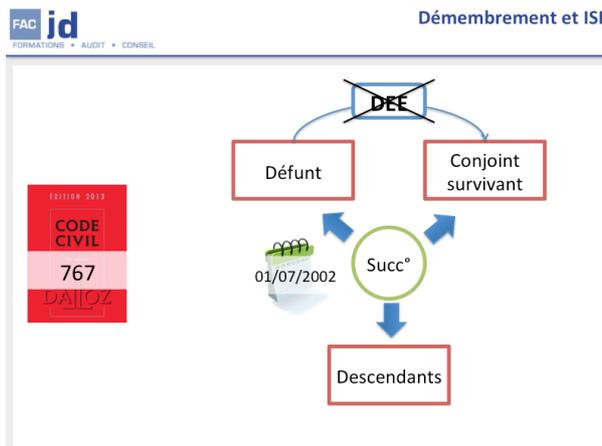
FAC **jd** Démembrement et ISF  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



EDITION 2013  
**CODE**  
 GÉNÉRAL DES IMPÔTS  
 885 G  
 DAILOZ

*a. Lorsque la constitution de l'usufruit résulte de l'application des articles 767, 1094 ou 1098 du code civil. Les biens dont la propriété est démembrement en application d'autres dispositions, et notamment de l'article 1094-1 du code civil, ne peuvent faire l'objet de cette imposition répartie.*

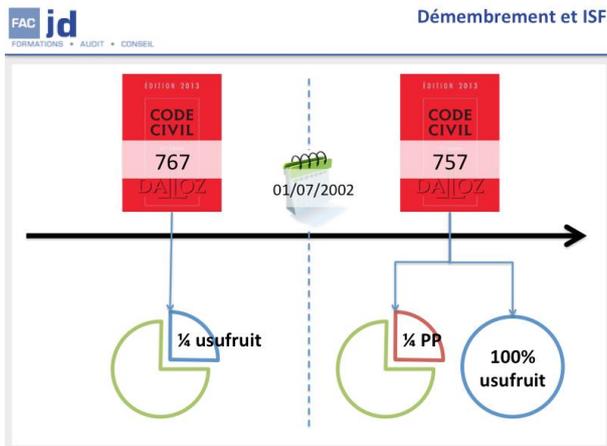
L'article 767<sup>8</sup> ancien du code civil est relatif à la vocation légale du conjoint survivant qui était anciennement d'un quart de la succession en usufruit. Il s'agit de la vocation légale et non de la quotité disponible spéciale en époux de l'article 1094-1 dudit Code.



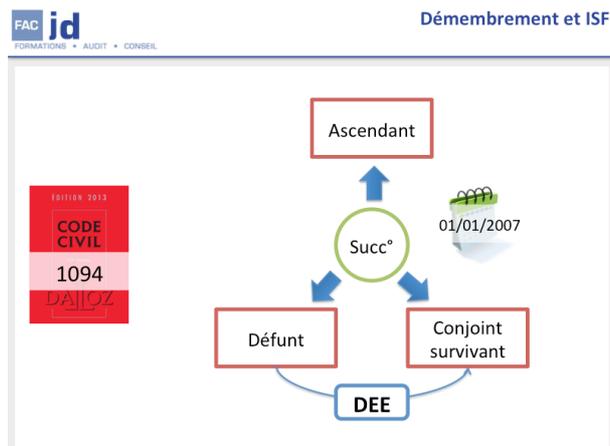
Le démembrement résultant de l'article 767 ancien du Code civil ne peut plus apparaître, pour autant certains démembrements issus de décès antérieurs au 1<sup>er</sup> juillet 2002 peuvent perdurer aujourd'hui.

L'article 757 ouvrant une nouvelle vocation légale au survivant s'est appliqué pour toutes successions ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2002.

<sup>8</sup> Article 767 du Code civil version avant 1<sup>er</sup> juillet 2002 : « Le conjoint survivant non divorcé, qui ne succède pas à la pleine propriété et contre lequel n'existe pas de jugement de séparation de corps passé en force de chose jugée a, sur la succession du prédécédé, un droit d'usufruit qui est :  
 D'un quart, si le défunt laisse un ou plusieurs enfants soit légitimes, issus ou non du mariage, soit naturels »

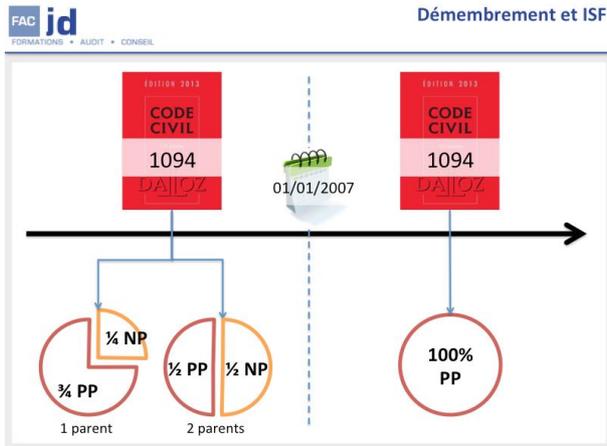


L'article 1094<sup>9</sup> du code civil, dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2007, permettait d'attribuer au conjoint survivant la nue-propiété de la part réservataire des ascendants du défunt. En effet, les parents étaient initialement héritiers réservataires à hauteur d'un quart de la succession par parent. Cette réserve en pleine propriété pouvait être réduite à de l'usufruit lorsque le conjoint survivant était bénéficiaire d'une donation entre époux lui octroyant le droit d'amputer la réserve des parents de la nue-propiété.



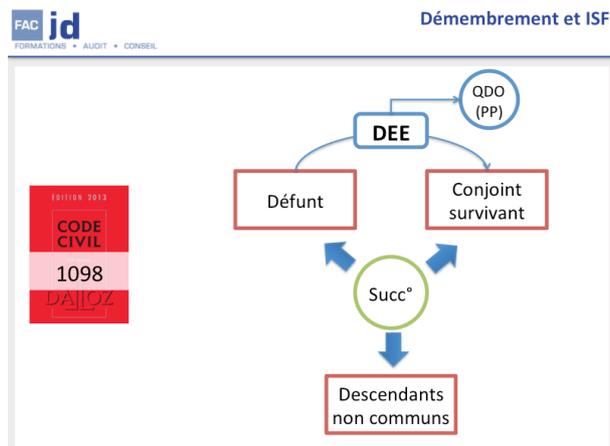
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les parents ne sont plus réservataires, l'article 1094 ne prévoit donc plus la possibilité pour le conjoint survivant de prélever la nue-propiété.

<sup>9</sup> Article 1904 du Code civil version avant 1<sup>er</sup> janvier 2007 : « L'époux, soit par contrat de mariage, soit pendant le mariage, pourra, pour le cas où il ne laisserait point d'enfant ni de descendant, disposer en faveur de l'autre époux en propriété, de tout ce dont il pourrait disposer en faveur d'un étranger et, en outre, **de la nue-propiété de la portion réservée aux ascendants par l'article 914 du présent code** »

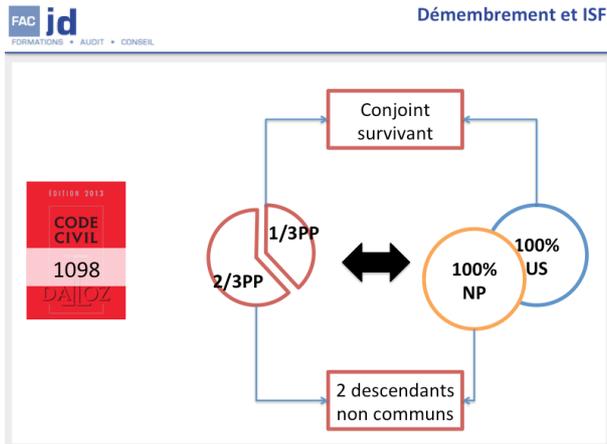


L'article 1098 du code civil est relatif à une succession dans laquelle le conjoint survivant bénéficie d'une donation entre époux lui ouvrant, notamment une vocation en pleine propriété, à savoir la quotité disponible ordinaire :

- 1/2PP si un enfant
- 1/3PP si 2 enfants
- 1/4PP si 3 enfants et plus



Dans l'hypothèse où le conjoint survivant serait en concurrence avec un ou plusieurs enfants d'un premier lit, ces derniers peuvent demander l'échange de la vocation en pleine propriété du survivant contre une vocation en usufruit portant sur leur réserve héréditaire.

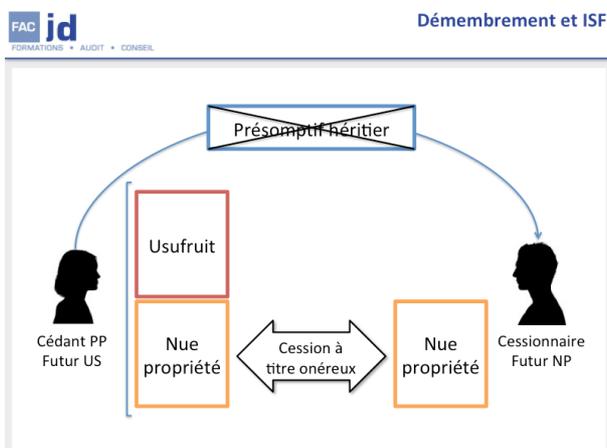


**b. Le démembrement résulte d'une vente de la nue-propiété**

FAC **jd** DÉMEMBREMENT ET ISF  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

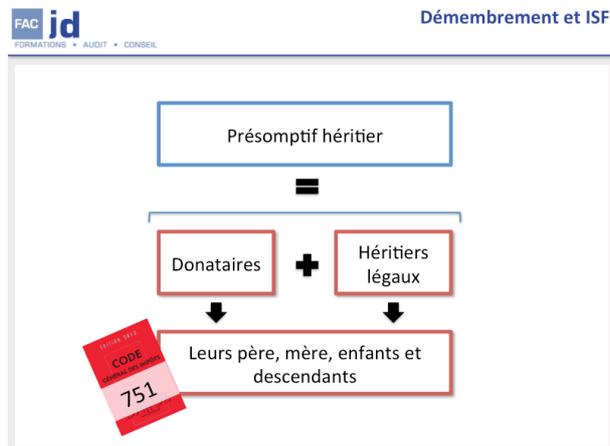
*b. Lorsque le démembrement de propriété résulte de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit, le droit d'usage ou d'habitation et que l'acquéreur n'est pas l'une des personnes visées à l'article 751 ;*

La règle de l'imposition de l'usufruitier, au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune, sur la valeur de la toute propriété du bien ne s'applique pas si le démembrement de propriété résulte de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit, à condition que la nue-propiété ne soit pas cédée à l'une des personnes visées à l'article 751 du CGI.



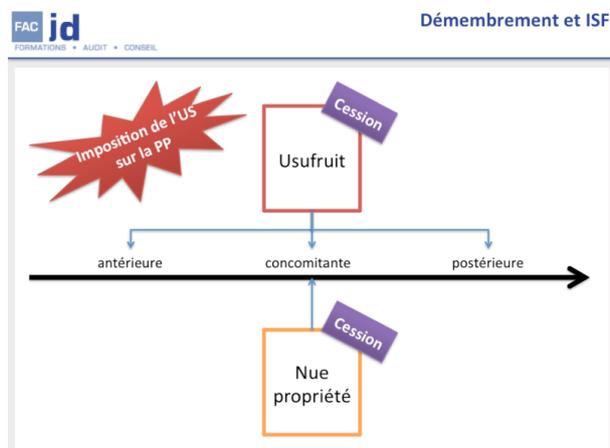
Aux termes de l'article 751 du CGI, est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour

l'usufruit au défunt et, pour la nue-propriété à l'un de ses **présomptifs héritiers ou descendants d'eux** ou à ces donataires ou légataires ou à des personnes interposées.

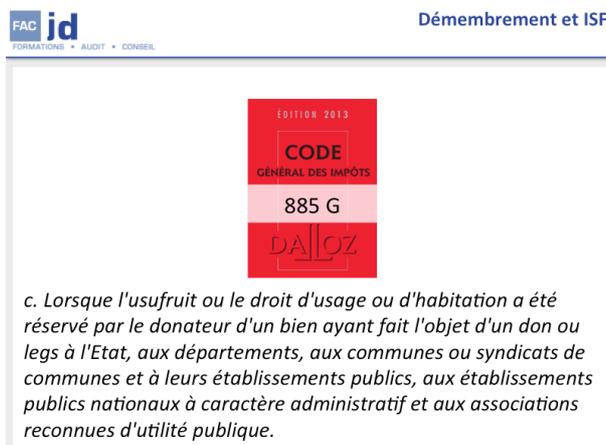


L'imposition séparée ne trouve pas à s'appliquer si les donataires de la nue-propriété cèdent par la suite leur droit de nue-propriété à un tiers sans lien de parenté avec l'usufruitier (donateur). Ce dernier reste redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune sur la valeur de la toute propriété du bien.

En cas de cession de la nue-propriété à une personne et de l'usufruit à une autre, l'usufruitier du bien est imposable à l'impôt de solidarité sur la fortune sur la valeur de la pleine propriété de ce bien que la cession de l'usufruit soit antérieure, concomitante ou postérieure à celle de la nue-propriété.



### c. Le démembrement résulte d'une donation ou d'un legs fait à l'État ou à certaines personnes morales



Le c de l'article 885 G du CGI prévoit une exception à la règle de l'imposition de l'usufruitier, au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune, pour la valeur de la toute propriété du bien lorsque le démembrement de propriété résulte d'un don ou d'un legs fait à l'État, aux départements, aux communes ou syndicats de communes et leurs établissements publics, aux établissements publics nationaux à caractère administratif et aux associations reconnues d'utilité publique.

Il en est de même en cas de dons ou legs effectués avec réserve d'usufruit au profit d'une fondation reconnue d'utilité publique (cf. art. 18 de la loi n° 87-571 du 23 juillet 1987 sur le développement du mécénat) dès lors que la libéralité aura au préalable reçu l'autorisation administrative prévue à l'article 910 du code civil.

Attention, le régime d'exception impose le droit d'usufruit ne soit ni vendu, ni cédé à titre gratuit par son titulaire.

Dans un arrêt du 29 juin 1999 (n° 97-12394), la Cour de cassation a considéré que l'exception profite au frère du défunt, légataire en usufruit lorsque la nue propriété a été léguée à des personnes visées au c de l'article 885 G du CGI. Il est à noter que si le frère, usufruitier, venait ensuite à céder son droit à titre onéreux ou à titre gratuit, les titulaires ultérieurs de cet usufruit ne pourraient pas revendiquer alors le bénéfice de l'exception.

## Fiche 13. Les stratégies impactées

### **1. Stratégies impactées par l'imposition exclusive de l'usufruitier**

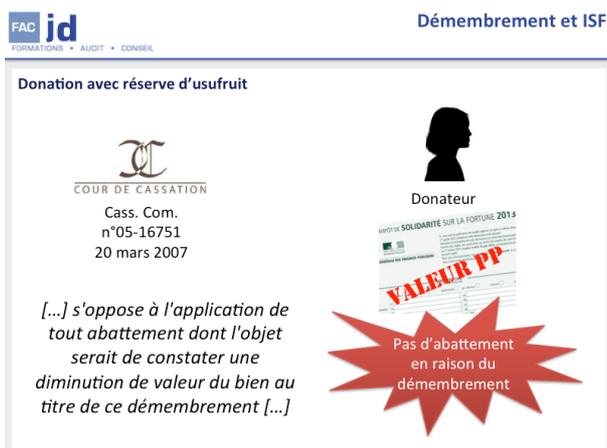
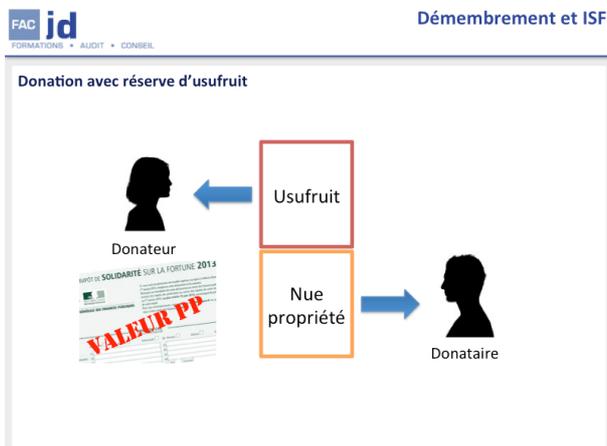
Cette imposition exclusive de l'usufruitier a des impacts sur les stratégies patrimoniales.

#### **a. Donation avec réserve d'usufruit**

Si la donation avec réserve d'usufruit permet de préparer la transmission tout en conservant un droit de jouissance, le donateur usufruit continue :

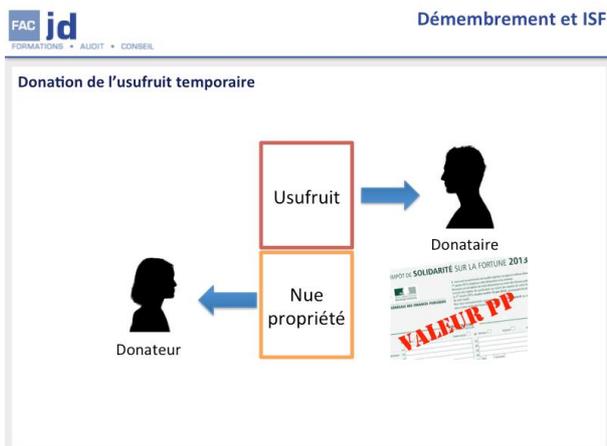
- D'acquitter l'impôt sur les revenus résultant de son droit d'usufruit,
- D'acquitter l'ISF sur la valeur en pleine propriété des actifs transmis. A ce titre, l'Administration rappelle que le démembrement sur un actif ne permet pas de minorer la valeur en pleine propriété

déclarée par l'usufruitier. Par un arrêt n°05-16751 du 20 mars 2007, la Cour de cassation rappelle que cette disposition qui fait obstacle à la prise en compte du démembrement de propriété pour la détermination de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune, s'oppose à l'application de tout abattement pour démembrement sur la valeur vénale du bien en pleine propriété.



### b. Donation de l'usufruit temporaire

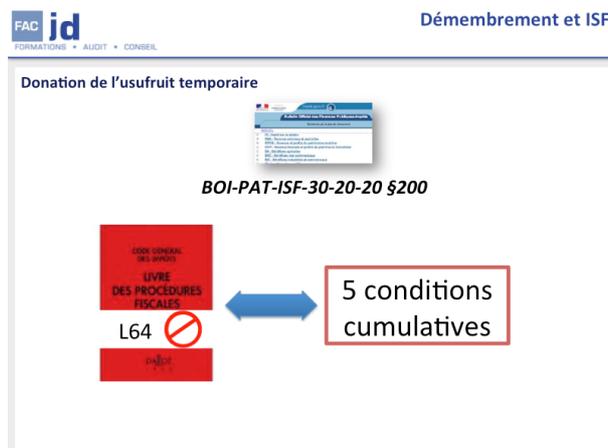
Etant donné que le démembrement issu d'une donation de l'usufruit temporaire n'est pas expressément listé dans les exceptions prévues au 885 G du Code général des impôts, c'est le donataire qui devient redevable de l'ISF sur la valeur en pleine propriété des actifs démembreés.



L'avantage fiscal de cette stratégie est double puisqu'il permet au donateur de ne plus percevoir les revenus du patrimoine transmis et donc ne plus subir l'imposition (impôt sur le revenu, prélèvements sociaux voire CEHR) mais également de sortir l'actif de sa base imposable à l'ISF.

L'Administration a donc apporté quelques commentaires sur ce dispositif au BOFIP et plus particulièrement au paragraphe 200 du BOI-PAT-ISF-30-20-20.

A ce titre, elle précise que le caractère abusif ou non d'une transmission temporaire d'usufruit peut, dès lors, être recherché selon les modalités prévues par l'article L.64 du LPF.



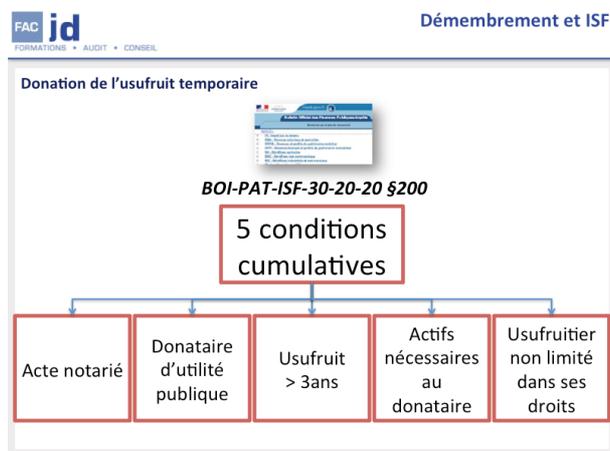
Toutefois, une opération de transmission temporaire d'usufruit n'est, en tout état de cause, pas susceptible de donner lieu à la mise en œuvre de la procédure de l'abus de droit lorsqu'elle satisfait cumulativement aux conditions suivantes :

- prendre la forme d'une donation par acte notarié ;
- être réalisée au profit d'un organisme appartenant à l'une des catégories suivantes :
  - fondations ou associations reconnues d'utilité publique ;
  - associations culturelles ou de bienfaisance autorisées à recevoir des dons et legs ou établissements publics des cultes reconnus d'Alsace-Moselle ;
  - établissements d'enseignement supérieur ou artistique à but non lucratif agréés (il s'agit d'organismes d'intérêt général habilités à recevoir des donations. Il est rappelé que l'intérêt général se caractérise par l'exercice d'une activité non lucrative, le caractère désintéressé de la gestion et l'absence de fonctionnement au profit d'un cercle restreint de personnes).
- être effectuée pour une durée au moins égale à trois ans (lorsqu'au delà d'une première période de trois ans ou plus, la donation temporaire est prorogée, cette prorogation peut concerner une période plus courte).
- porter sur des actifs contribuant à la réalisation de l'objet de l'organisme bénéficiaire, il peut s'agir :
  - d'une contribution financière (préalablement à la transmission temporaire, l'organisme bénéficiaire doit alors avoir été mis en mesure de s'assurer que le rendement prévisionnel est substantiel) ;
  - d'une contribution matérielle (exemple : mise à disposition de locaux d'habitation au profit d'une association d'aide au logement).
- préserver les droits de l'usufruitier.

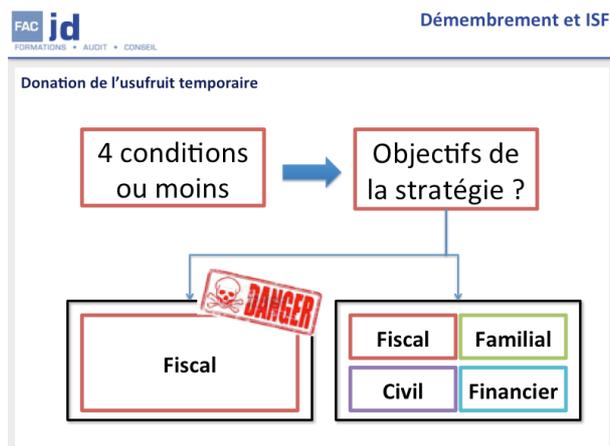
Les biens concernés ne doivent pas faire l'objet d'une réserve générale d'administration. Cela étant, l'organisme bénéficiaire peut, pour des raisons pratiques, ne pas souhaiter exercer toutes les prérogatives

liées à son usufruit (participation aux assemblées générales des actionnaires, liberté de gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, signature des baux...). Il doit alors donner pouvoir spécial à un mandataire (qui peut être le nu-proprétaire) pour les exercer en son nom. Ce mandataire doit lui rendre compte chaque année, en lui communiquant toutes les informations utiles relatives aux biens concernés et à l'usufruit (informations sur la situation de l'entreprise en cause et compte rendu des assemblées ; nature et justifications des arbitrages auxquels a donné lieu le portefeuille de valeurs mobilières considéré ; évolution des loyers...).

En tout état de cause, les fruits doivent revenir à l'usufruitier. A titre d'exemple, aucune disposition ne doit fixer un montant maximal de revenus à percevoir par l'usufruitier ou prévoir la possibilité d'un prélèvement du nu-proprétaire sur les fruits.



Lorsque ces cinq conditions ne sont pas cumulativement remplies, l'abus de droit peut être invoqué par l'Administration fiscale. Abus qu'il faudra contester en donnant un objectif autre que fiscal à la stratégie mise en place.



### c. Acquisition de la nue-propriété, l'usufruit est acquis par une tierce personne

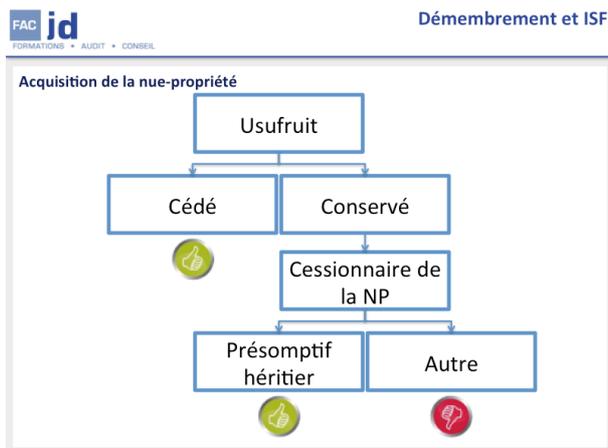
L'investissement en nue-propriété permet d'acquérir un bien pour une valeur moindre en contrepartie de quoi aucun revenu n'est perçu et aucune imposition sur le revenu n'est subie.

Un autre argument porte sur l'exonération d'ISF de la nue-propriété acquise. Cette exonération est acquise si le démembrement ne résulte pas d'une situation prévue aux a), b) et c) de l'article 885 G du Code général des impôts.

Pour rappel, l'imposition séparée de l'usufruitier et du nu-propiétaire est imposée par la loi lorsque le démembrement résulte d'une cession à titre onéreux de la nue-propiété, l'usufruit étant conservé par le cédant (ex plein propriétaire).

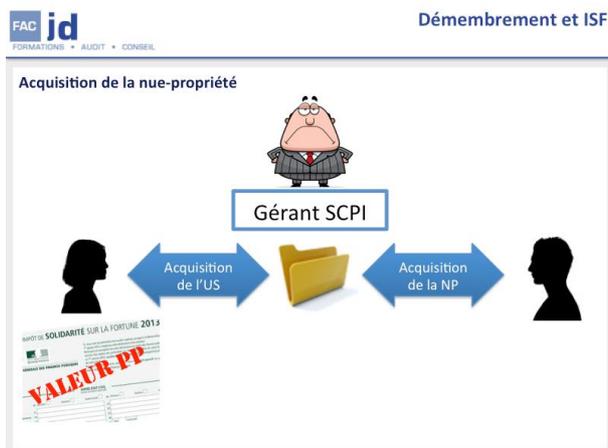
Ainsi, dès lors que l'usufruit est cédé, l'imposition au titre de l'ISF n'a lieu qu'entre les mains de l'usufruitier sur la valeur en pleine propriété.

Si l'usufruit est conservé par le cédant, il convient de s'interroger sur le lien entre ce dernier et le cessionnaire. Si le cessionnaire est un présumé héritier, l'usufruitier reste seul imposable, à défaut, l'imposition sera séparée sur la valeur respective de chacun de droits.



L'acquisition de la nue-propiété de parts de SCPI est une solution patrimoniale qui se démocratise. Il convient toutefois d'être prudent dans l'exonération d'ISF pour l'investisseur en nue-propiété. Etant donné qu'il y a acquisition, donc cession à titre onéreux, de la nue-propiété, il convient de s'interroger sur le rôle du gérant de la SCPI.

Si le gérant se charge de faire acquérir la nue-propiété de parts par certains de ses clients et en même temps de faire acquérir l'usufruit par d'autres, l'exception ne trouve pas à s'appliquer, seul l'usufruitier est redevable de l'ISF.



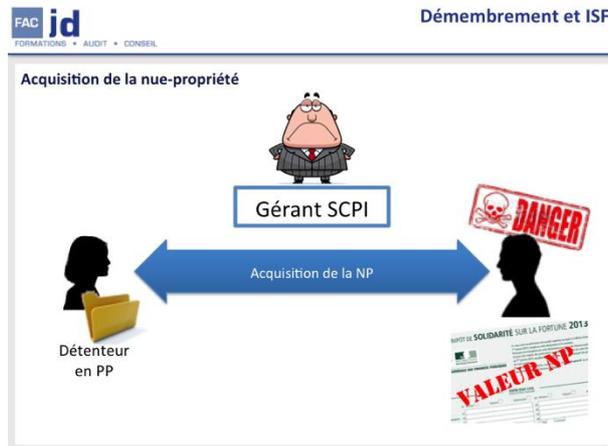
## **2. Stratégie impactées par l'imposition séparée**

### **a. Acquisition de la nue-propiété à un plein propriétaire qui conserve son droit d'usufruit**

Nous l'avons vu l'assujettissement exclusif de l'usufruitier est possible lorsque l'usufruit est cédé concomitamment (voire antérieurement) à la nue-propiété.

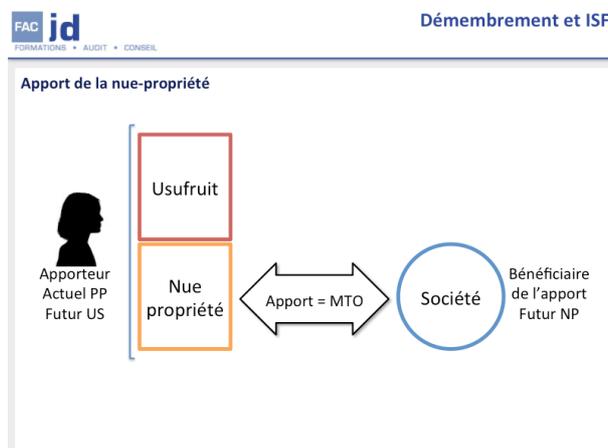
Dans certains cas, l'imposition peut être séparée. En effet, l'exception de l'article 885 G trouve à s'appliquer lorsque le gérant de la SCPI organise un marché dans lequel il met en relation des propriétaires de SCPI qui souhaitent céder le droit de nue-propiété et conserver un usufruit viager ou fixe.

Dans cette situation, l'investisseur en nue-propiété devra déclarer la valeur de son droit à l'ISF.



### b. Apport de la nue-propiété à une société suivi de la donation des parts

L'apport à titre onéreux est toujours considéré comme une vente. L'apport de la nue-propiété à une société civile par un apporteur se réservant un droit d'usufruit peut donc faire naître une imposition séparée de l'usufruitier et du titulaire des parts de la société civile (détentrices du droit de nue propriété).



En conservant l'usufruit, l'apporteur reste redevable de l'ISF sur la valeur en pleine propriété. Doit-il de surcroît déclarer la valeur des parts de la société civile bénéficiaire de l'apport de la nue-propiété. Le BOFiP nous précise (BOI-PAT-ISF-30-20-20 §140) :

« Afin d'éviter une double imposition, il est toutefois admis que l'apporteur ne déclare pas les parts ou actions qui lui ont été remises en rémunération de l'apport de la nue-propiété [...] »

L'Administration apporte un bémol à cette tolérance :

« [...] mais cette mesure de tempérament ne saurait être étendue aux acquéreurs de ces parts. Dans cette dernière hypothèse, l'apporteur restera assujéti sur la valeur en toute propriété des biens apportés à la société et les cessionnaires des parts seront imposés sur la valeur vénale des parts qu'ils auront acquises. »

Apport de la nue-propiété



**BOI-PAT-ISF-30-20-20 §140**

« Afin d'éviter une double imposition, il est toutefois admis que l'apporteur ne déclare pas les parts ou actions qui lui ont été remises en rémunération de l'apport de la nue-propiété [...] »

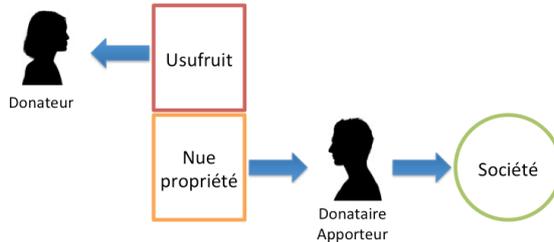
[...] mais cette mesure de tempérament ne saurait être étendue aux acquéreurs de ces parts. Dans cette dernière hypothèse, l'apporteur restera assujéti sur la valeur en toute propriété des biens apportés à la société et les cessionnaires des parts seront imposés sur la valeur vénale des parts qu'ils auront acquises. »



**c. Apport à une société de la nue-propiété reçue préalablement par donation**

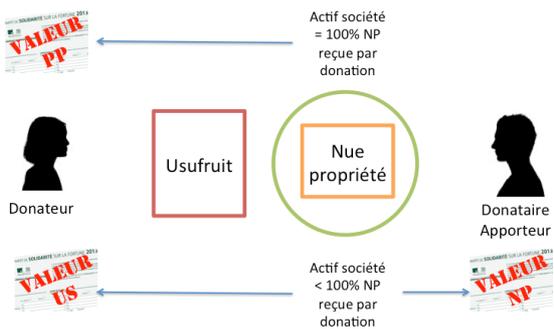
La mesure de tempérament prévue en faveur d'une personne physique qui apporte, à titre pur et simple, la nue-propiété des biens à une société tout en conservant la propriété de l'usufruit de ces biens s'applique également lorsque l'apporteur a recueilli par donation la nue-propiété des biens objets de l'apport. Dans cette hypothèse, le donateur déclare dans son patrimoine la valeur en toute propriété des biens dont il a conservé l'usufruit, le donataire ne déclarant pas les parts ou actions remises en contrepartie de l'apport de la nue-propiété.

Apport de la nue-propiété



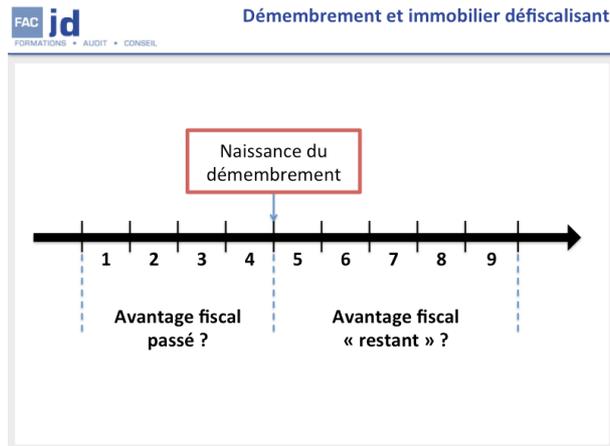
Attention, l'application de cette tolérance est soumise à la condition que l'actif immobilisé de la société bénéficiaire de l'apport soit composé exclusivement de la nue-propiété des biens apportés par le donataire. Cette condition s'apprécie au 1er janvier de chaque année.

Apport de la nue-propiété

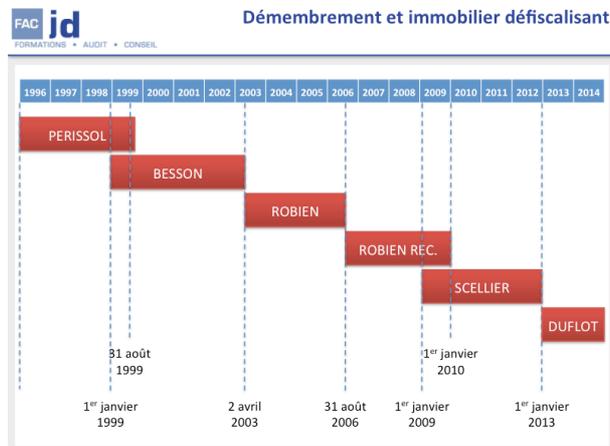


## Section V. Démembrement et immobilier défiscalisant

Tout dispositif de défiscalisation immobilière implique un engagement de conservation et de location pour l'investisseur. Toute rupture de cet engagement conduit en principe à une remise en cause de l'avantage fiscal. Toutefois, il convient de distinguer l'avantage fiscal dont a déjà bénéficié l'investisseur de l'avantage fiscal restant à courir jusqu'à la fin du dispositif.



Depuis 1996, de nombreux dispositifs se sont succédés. Plusieurs sont toujours en vigueur aujourd'hui.



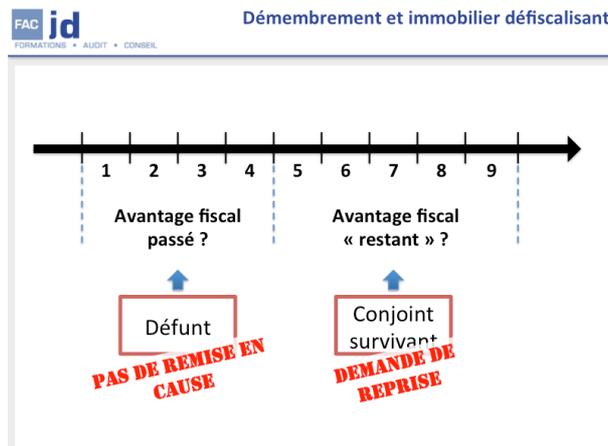
FAC **jd** Démembrement et immobilier défiscalisant  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Dispositif	Au plus tôt	Au plus tard
Périssoil (4 ans+20 ans)	1 <sup>er</sup> janvier 2020	31 août 2023
Besson (9 ans)	1 <sup>er</sup> janvier 2008	1 <sup>er</sup> janvier 2012
Besson (12 ans)	1 <sup>er</sup> janvier 2011	1 <sup>er</sup> janvier 2015
Besson (15 ans)	1 <sup>er</sup> janvier 2014	1 <sup>er</sup> janvier 2018
Robien (9 ans)	3 avril 2012	31 août 2015
Robien (12 ans)	3 avril 2014	31 août 2017
Robien (15 ans)	3 avril 2016	31 août 2019
Robien recentré (9 ans)	1 <sup>er</sup> septembre 2015	31 décembre 2018
Scellier (9 ans)	1 <sup>er</sup> janvier 2018	1 <sup>er</sup> janvier 2022
Scellier intermédiaire (15 ans)	1 <sup>er</sup> janvier 2024	1 <sup>er</sup> janvier 2028

## Fiche 14. Démembrement subi : succession

Lorsque le démembrement est subi, c'est-à-dire qu'il résulte d'un décès, l'Administration fait preuve de tolérance lorsque l'usufruit est attribué au conjoint survivant.

En effet, pour l'ensemble des dispositifs, le décès ne remet jamais en cause l'avantage fiscal acquis avant le décès. Pour l'avantage fiscal restant à courir, le conjoint survivant doit en demander la reprise. A défaut le régime fiscal de faveur ne peut perdurer.



Attention donc à la dévolution successorale ! En effet, pour que le conjoint survivant puisse prétendre à la reprise de l'avantage, il doit bénéficier d'une vocation en usufruit. Il convient donc d'écarter les vocations en pleine propriété :

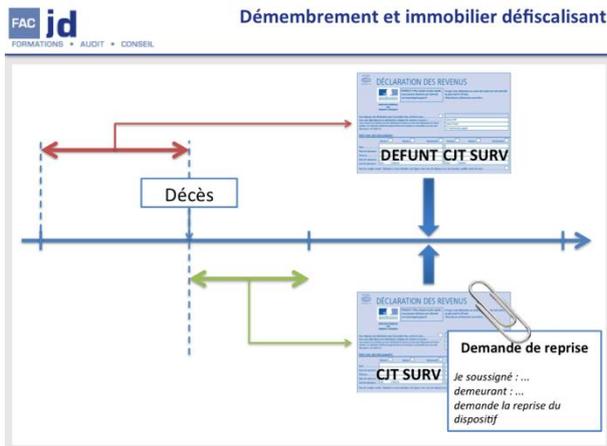
- Vocation légale d'un quart en pleine propriété
- Quotité disponible ordinaire (qui fait partie de la QDSE)

FAC **jd** Démembrement et immobilier défiscalisant  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Dispositif	Vocation légale	QDSE
Enfant(s) commun(s) uniquement	1/4 PP ou 100% US	QDO ou 1/4 PP + 3/4 US ou 100% US
Enfant(s) non commun(s) uniquement	1/4 PP	
Enfant(s) non commun(s) et enfant(s) communs	1/4 PP	

Un pictogramme rouge 'DANGER' est placé sous la table, indiquant que la vocation légale de 1/4 PP en pleine propriété est incompatible avec la reprise de l'avantage fiscal.

Le BOFiP permet donc au conjoint survivant attributaire de l'usufruit de demander la reprise du dispositif à son profit. Cette demande doit accompagner la déclaration des revenus de l'année du décès et donc de la création d'un nouveau foyer fiscal avec le conjoint survivant uniquement.



FAC **jd** **Démembrement et immobilier défiscalisant**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Dispositif	Non remise en cause en cas de décès	Possibilité de reprise pour le conjoint survivant usufruitier	Modèle de demande de reprise
Besson	BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-60 §120	BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-10 §50	BOI-LETTRE-000046
Robien Robien rec.	BOI-RFPI-SPEC-20-20-40 §180	BOI-RFPI-SPEC-20-20-20 §580	BOI-LETTRE-000045
Censi Bouvard	BOI-IR-RICI-220-50 §10	BOI-IR-RICI-220-20 §10	BOI-LETTRE-000189
Scellier	BOI-IR-RICI-230-60 §1	BOI-IR-RICI-230-20-10 §90	BOI-LETTRE-000012
Duflot	BOI-IR-RICI-360-40 §10	BOI-IR-RICI-360-40 §20	BOI-LETTRE-000012

## 1. Dispositifs conduisant à pratiquer des amortissements

### a. Besson neuf

BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-60 §120

« Aucune remise en cause de l'avantage fiscal n'est effectuée lorsque le non respect de l'engagement de location ou de conservation des parts intervient à la suite de l'un des trois événements suivants :  
[...]

- le contribuable ou l'un des époux soumis à imposition commune décède. »

BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-10 §50

« Lorsque le démembrement du droit de propriété de l'immeuble ou des droits sociaux placés sous le régime de la déduction au titre de l'amortissement résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant titulaire de l'usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités (voir BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-30, III), du régime de déduction au titre de l'amortissement pour la période restant à courir à la date du décès. »

BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-30 §140

« La reprise de l'engagement s'effectue dans les mêmes conditions que la demande initialement formulée. Elle constitue comme cette dernière une option irrévocable »

BOI-LETTRE-000046

Je soussigné : (nom, prénoms) : ...

agissant au nom de la société (raison sociale et adresse du siège social) : ...

dont je suis : ...

demeurant (adresse complète du propriétaire ou du gérant) : ...  
 m'engage à louer non meublé à usage d'habitation principale, le logement désigné ci-dessous pendant six ans, les ressources du locataire ne doivent pas excéder les montants fixés par l'article 2 duodécies de l'annexe III au code général des impôts (CGI). Le loyer ne doit pas excéder le montant fixé par l'article 2 duodécies de l'annexe III au CGI. Le titulaire du bail est une personne physique autre qu'un membre de mon foyer fiscal ou un ascendant ou descendant d'un membre de mon foyer fiscal. En cas d'investissement par une société, le titulaire du bail est une personne physique autre qu'un des associés, un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de l'un des associés. La location n'est pas consentie à une personne occupant précédemment le logement à quelque titre et à quelque usage que ce soit.

Adresse du logement :  
 Date d'acquisition de l'immeuble :  
 Date d'acquisition du local et nature de son affectation précédemment à son acquisition :  
 Prix d'acquisition ou de revient :  
 Date d'achèvement de l'immeuble :  
 Surface du logement en m2 :  
 Montant du loyer pratiqué /mois hors charges :  
 Date de prise d'effet de la location :  
 Nom du sous-locataire :  
 Nom et adresse de l'organisme locataire :  
 A....., le .....  
 (date et signature)

## b. Robien / Robien recentré

BOI-RFPI-SPEC-20-20-40 §180

« Aucune remise en cause de l'avantage fiscal n'est effectuée lorsque le non respect de l'engagement de location ou de conservation des parts intervient à la suite de l'un des trois événements suivants :

[...]

- Le contribuable ou l'un des époux soumis à imposition commune décède. »

BOI-RFPI-SPEC-20-20-20 §580

« Lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire du bien en pleine propriété ou titulaire de son usufruit, peut demander la reprise à son profit du dispositif. Conformément aux dispositions légales, son engagement de location est limité à la fraction du délai de neuf ans restant à courir à la date de la transmission à titre gratuit. Les amortissements pratiqués par le couple soumis à imposition commune ne sont pas remis en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise de l'engagement (BOI-RFPI-SPEC-20-20-40 au II-B § 180 et BOI-RFPI-SPEC-20-20-50 au I-C § 110). »

BOI-LETTRE-000045

### **Robien logement**

Je soussigné : ...

demeurant : ...

demande la reprise du dispositif de déduction au titre de l'amortissement dont a bénéficié pour le logement suivant :

Adresse du logement :

Date d'acquisition ou d'achèvement du logement :

Je m'engage à louer le logement non meublé à usage d'habitation principale jusqu'au .....

Le loyer ne doit pas excéder le montant fixé par l'article 2 terdecies A de l'annexe III au code général des impôts (CGI) s'agissant du dispositif " Robien classique " ou à l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI s'agissant du dispositif " Robien recentré ".

*Le titulaire du bail est une personne physique autre qu'un membre de mon foyer fiscal.*

A ....., le .....

(signature)

**Robien SCPI**

*Je soussigné : ...*

*demeurant :....*

*demande la reprise du dispositif de déduction au titre de l'amortissement dont a bénéficié pour les parts de SCPI suivantes :*

*Je m'engage à conserver les parts n° ..... de la SCPI jusqu'au .....*

A ....., le .....

(signature)

**2. Dispositifs ouvrant droit à des réductions d'impôt**

**a. Censi Bouvard**

*BOI-IR-RICI-220-50 §10*

*« Aucune remise en cause de l'avantage n'est effectuée lorsque le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune :*

*[...]*

*- décède »*

*BOI-IR-RICI-220-20 §10*

*« La réduction d'impôt ne s'applique pas aux logements dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire du bien en pleine propriété ou titulaire de son usufruit, peut demander la reprise du dispositif à son profit.*

*L'engagement de location du conjoint survivant est cependant limité à la fraction du délai de neuf ans restant à courir à la date de la transmission à titre gratuit. La réduction d'impôt obtenue par le couple soumis à imposition commune n'est pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise de l'engagement.*

*La reprise du dispositif doit être formulée dans une note d'engagement à fournir par le conjoint survivant ou assimilé, établie conformément à un modèle fixé par l'administration (BOI-LETTRE-000189) qui doit être jointe à la déclaration d'ensemble des revenus souscrite par le conjoint survivant au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement.*

*Cette note comporte l'engagement de louer le logement meublé à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence pour la fraction de la période couverte par l'engagement de location restant à courir à la date du décès. »*

*BOI-LETTRE-000189*

*Je soussigné :*

*demeurant :*

*demande la reprise à mon profit de la réduction d'impôt dont j'ai bénéficié avec mon conjoint pour le logement suivant :*

*Adresse du logement :*

*Identité et adresse ou siège social de l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel se situe le logement :*

-  
*Date d'acquisition ou d'achèvement du logement :*  
*Je m'engage à louer le logement meublé à l'exploitant désigné ci-dessus jusqu'au [date d'expiration de la période de neuf ans couverte par l'engagement initial de location]*  
A ....., le .....  
(signature)

## **b. Scellier**

*BOI-IR-RICI-230-60 §1*

*« Aucune remise en cause de l'avantage n'est effectuée lorsque le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune :*

*[...]*

*- décède. »*

*BOI-IR-RICI-230-20-10 §90*

*« Lorsque le transfert de la propriété du bien, des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire du bien en pleine propriété ou titulaire de son usufruit, peut demander la reprise du dispositif à son profit.*

*L'engagement de location du conjoint survivant est toutefois limité à la fraction du délai de neuf ans restant à courir à la date de la transmission à titre gratuit. La réduction d'impôt obtenue par le couple soumis à imposition commune n'est pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise de l'engagement.*

*La reprise du dispositif doit être formulée dans une note établie conformément à un modèle fixé par l'administration (BOI-LETTRE-000012) qui doit être jointe à la déclaration des revenus souscrite par le conjoint survivant au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement.*

*Cette note comporte l'engagement de louer le logement non meublé à des personnes qui en font leur habitation principale pour la fraction de la période couverte par l'engagement de location initial ou, le cas échéant, prorogé (BOI-IR-RICI-230-40-10) restant à courir à la date du décès. »*

*BOI-LETTRE-000012*

### **Acquisition d'un bien immeuble**

*Je soussigné*

*demeurant :*

*demande la reprise du dispositif de la réduction d'impôt dont a bénéficié pour le logement suivant :*

*Adresse du logement :*

*Date d'acquisition ou d'achèvement du logement :*

*Je m'engage à louer le logement non meublé à usage d'habitation principale jusqu'au :*

*Le loyer ne doit pas excéder le montant fixé par l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI (ou à l'article 2 terdecies C de l'annexe III au même code si le logement est donné en location dans le secteur intermédiaire).*

*Le titulaire du bail est une personne physique autre qu'un membre de mon foyer fiscal (et autre qu'un de mes ascendants ou descendants si le logement est donné en location dans le secteur intermédiaire).*

A , le

(signature)

### **Souscription de parts de SCPI**

*Je soussigné :*

demeurant :  
 demande la reprise du dispositif de la réduction d'impôt dont a bénéficié  
 pour les parts de SCPI suivantes :  
 Je m'engage à conserver les parts n° de la SCPI jusqu'au .  
 A , le  
 (signature)

### c. Duflot

BOI-IR-RICI-360-40 §10

« Pour plus de précisions, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-60 aux I-A et I-B. »

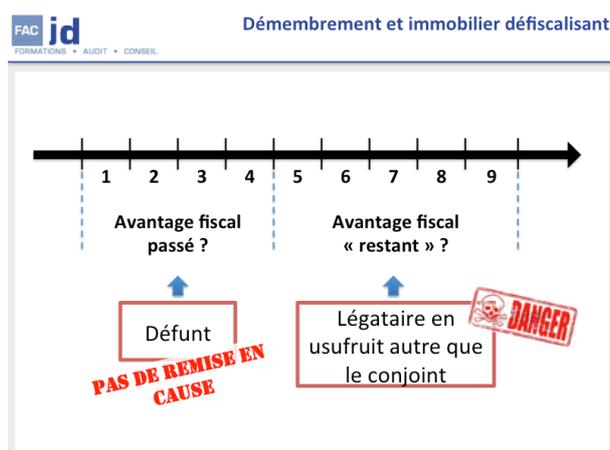
BOI-IR-RICI-360-40 §20

« Lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la part restant à imputer (BOI-IR-RICI-230-20-10 au IV-A § 90). »

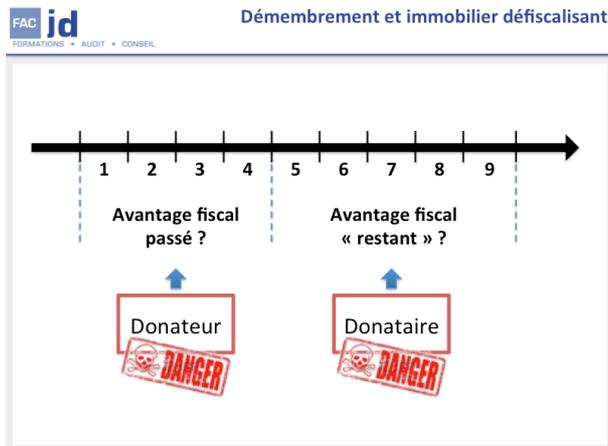
## Fiche 15. Démembrement voulu : donation

Le démembrement voulu, c'est-à-dire, résultant d'une donation mais également d'un legs en usufruit au profit d'une personne autre que le conjoint, est en revanche un motif de remise en cause de l'avantage fiscal passé et à venir.

S'il s'agit d'un legs en usufruit au profit par exemple d'un concubin ou d'un partenaire survivant, l'avantage fiscal du défunt n'est pas remis en cause, mais le légataire ne peut bénéficier de l'avantage qui restait à courir.



En revanche, en cas de donation, l'avantage fiscal des dispositifs, à l'exception du Périssol, est systématiquement remis en cause.



## 1. Dispositifs conduisant à pratiquer des amortissements

### a. Besson neuf

BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-60 §110

« Les déductions pratiquées au titre de l'amortissement font l'objet d'une reprise dans les conditions prévues ci-après au II-C lorsque le bénéficiaire ne respecte pas son engagement. Il en est notamment ainsi lorsque :  
[...]

- le propriétaire du logement, personne physique ou société non passible de l'impôt sur les sociétés, cède le logement pendant la période couverte par l'engagement de location. En effet, la cession du logement entraîne, soit la résiliation du bail, soit sa transmission à l'acquéreur ; dans les deux cas, le cédant ne respecte pas son engagement de location. **Cette cession peut prendre la forme d'une vente, d'un démembrement de la propriété, de la cession d'un droit indivis, d'une donation (donation simple, donation-partage, avec ou sans réserve d'usufruit) d'un échange ou d'un apport en société.** Bien entendu, une telle cession aura également pour conséquence, le cas échéant, la taxation d'une plus-value immobilière en application des articles 150 U et suivants du CGI ; »

### b. Robien

BOI-RFPI-SPEC-20-20-40 §170

« Les déductions pratiquées au titre de l'amortissement font l'objet d'une reprise lorsque le bénéficiaire ne respecte pas son engagement. Il en est notamment ainsi lorsque :  
[...]

- le propriétaire du logement, personne physique ou société non passible de l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, cède le logement pendant la période couverte par l'engagement de location. En effet, la cession du logement entraîne, soit la résiliation du bail, soit sa transmission à l'acquéreur ; dans les deux cas, le cédant ne respecte pas son engagement de location. **Cette cession peut prendre la forme d'une vente, d'un démembrement de la propriété, de la cession d'un droit indivis, d'une donation (donation simple, donation-partage, avec ou sans réserve d'usufruit) d'un échange ou d'un apport en société.** Bien entendu, une telle cession aura également pour conséquence, le cas échéant, la taxation d'une plus-value en application des articles 150 U et suivants du CGI ;  
[...]

- le porteur de parts de la société propriétaire du logement ne respecte pas son engagement de conserver les parts : il les vend, les donne, les apporte en société, les inscrit à l'actif d'une entreprise individuelle, les échange ou en **démembre la propriété** (voir BOI-RFPI-SPEC-20-20-10-I-C-1). »

## 2. Dispositifs à réductions d'impôt

### a. Censi-Bouvard

BOI-IR-RICI-220-50 §40

<b>Cas de remise en cause</b>	<i>Exceptions</i>
<b>Mutation à titre gratuit</b>	<i>Lorsque le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, l'avantage n'est pas remis en cause</i>
<b>Démembrement de propriété</b>	<i>Lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la part restant à imputer (BOI-IR-RICI-220-20 au I-B § 10)</i>

### b. Scellier

BOI-IR-RICI-230-60 §10

<b>Cas de remise en cause</b>	<i>Exceptions</i>
<b>Mutation à titre gratuit</b>	<i>Lorsque le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres soumis à imposition commune, l'avantage n'est pas remis en cause.</i>
<b>Démembrement de propriété</b>	<i>Lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la part restant à imputer (voir BOI-IR-RICI-230-20-10 n° 90)</i>

### c. Duflot

BOI-IR-RICI-360-40 §20

<b>Cas de remise en cause</b>	<i>Exceptions</i>
<b>Mutation à titre gratuit</b>	<i>Lorsque le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres soumis à imposition commune, l'avantage n'est pas remis en cause. Toutefois, si consécutivement au décès, le conjoint survivant devient titulaire d'une quote-part indivise, il ne peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal, cette possibilité n'étant offerte qu'au conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit. Les droits du conjoint survivant s'apprécient à la date du règlement de la succession, aucune remise en cause ne peut donc être effectuée tant que la succession n'est pas définitivement réglée.</i>
<b>Démembrement de propriété</b>	<i>Lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la part restant à imputer (BOI-IR-RICI-230-20-10 au IV-A § 90).</i>

## Fiche 16. L'exception : le dispositif Périssol

BOI-RFPI-SPEC-20-10-10-30 §130

« En cas de démembrement du droit de propriété du logement après la réalisation de l'investissement et pendant la période de neuf ans couverte par l'engagement, il convient de distinguer selon que le propriétaire, personne physique ou morale, cède :

- la nue-propriété de l'immeuble : sous réserve qu'il continue à respecter son engagement de location, le propriétaire devenu usufruitier peut continuer à déduire l'amortissement calculé sur la valeur de la pleine propriété ;

- l'usufruit de l'immeuble : le transfert de l'usufruit constitue un cas de non respect de l'engagement de location. L'avantage fiscal dont a bénéficié le propriétaire est remis en cause sauf, dans le cas d'un démembrement à titre gratuit, lorsque l'usufruitier demande la reprise à son profit du dispositif de l'amortissement (BOI-RFPI-SPEC-20-10-10-10 au I-C-3 § 60 et au III-C § 370). »

FAC **jd** **Démembrement et immobilier défiscalisant**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



**BOI-RFPI-SPEC-20-10-10-30 §130**

« En cas de démembrement du droit de propriété du logement après la réalisation de l'investissement et pendant la période de neuf ans couverte par l'engagement, il convient de distinguer selon que le propriétaire, personne physique ou morale, cède :

- la nue-propriété de l'immeuble : sous réserve qu'il continue à respecter son engagement de location, le propriétaire devenu usufruitier peut continuer à déduire l'amortissement calculé sur la valeur de la pleine propriété ;
- [...] »

## **CHAPITRE II : Un nécessaire conseil avant la cession**

## Section I. Les règles civiles applicables lors de la cession d'un actif démembré

Pour céder un actif démembré, il ne suffit pas de se contenter d'obtenir l'accord de tous. En effet, d'autres difficultés peuvent apparaître (et doivent être anticipées) pour mener à bien la vente. La principale difficulté porte sur le sort du prix de cession.

### I. La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun

#### Fiche 17. La répartition : solution par défaut

L'alinéa 1 de l'article 621<sup>10</sup> du Code civil prévoit par défaut une répartition du prix de cession. Cette solution doit être présentée de manière simple aux cédants afin qu'ils prennent conscience de ses impacts.

FAC **jd** La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



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 [...]

---

FAC **jd** La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

De plein droit

≠

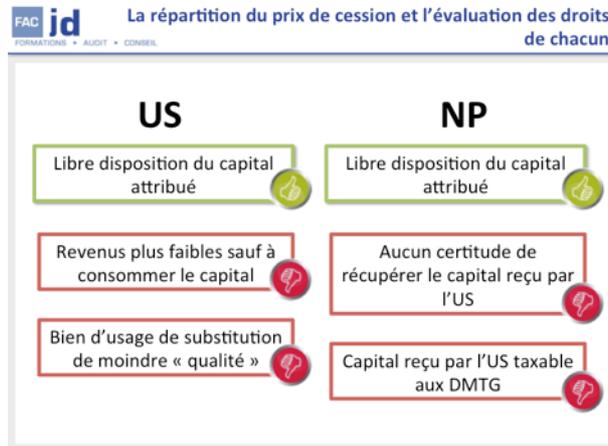
D'ordre public

De plein droit  
 Expression qui signifie qu'une règle s'applique de façon automatique et sans autre condition ou formalité

D'ordre public  
 Expression qui signifie qu'une règle est obligatoire et ne peut donc pas être contournée de quelque façon que ce soit

<sup>10</sup> Article 621 du Code civil alinéa 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 [...]*

La répartition du prix de cession est la règle qui s'applique de plein droit, elle n'est pas pour autant obligatoire (nous verrons les solutions alternatives infra). Il convient donc de s'attarder sur ses conséquences vis-à-vis de l'usufruitier et du nu-proprétaire.



### **1. Du point de vue du nu-proprétaire**

Le nu-proprétaire ne peut que se réjouir de la répartition du prix de cession. En effet, il n'a plus à attendre l'extinction de l'usufruit (donc le décès de l'usufruitier dans la majeure partie des cas) pour jouir pleinement de son droit. En effet, il percevra immédiatement un capital dont il sera pleinement propriétaire, il pourra donc en jouir et en disposer de la manière la plus absolue (article 544<sup>11</sup> du Code civil).

Cette jouissance immédiate a des contreparties :

- Le nu-proprétaire jouira immédiatement mais d'un capital plus faible que s'il avait patienté. En effet, le capital attribué ne représente qu'une partie de la valeur de la pleine propriété.
- L'usufruitier devient plein propriétaire de son capital, de ce fait le nu-proprétaire n'a aucune garantie de récupérer cette somme au décès de l'ex-usufruitier. De plus, s'il venait à hériter de la quote-part attribuée à l'usufruitier les droits de mutation à titre gratuit seraient dus.

La répartition du prix de cession présente donc un intérêt majeur pour le nu-proprétaire, plus particulièrement s'il a un besoin de liquidités.

### **2. Du point de vue de l'usufruitier**

L'usufruitier, quant à lui, risque de voir la répartition d'un mauvais œil car cette solution risque très probablement d'amputer son train de vie ou son cadre de vie puisqu'il ne disposera que d'une quote-part de la valeur en pleine propriété.

En effet, si l'usufruitier ne récupère que 30% du prix de cession, il ne pourra probablement pas acheter une nouvelle résidence principale ou secondaire offrant les mêmes prestations que la précédente (situation, quartier, niveau de confort, etc.).

S'agissant du train de vie, la problématique est la même. Jusqu'alors l'usufruitier percevait les revenus d'un bien d'une valeur de 100 000 € par exemple dont le rendement est de 4% soit 4 000 € par an. Une fois le bien cédé, l'usufruitier dispose d'un capital de 30 000 €, pour continuer à percevoir 4 000 € par an, le

<sup>11</sup> Article 544 du Code civil : *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 ou par les règlements.*

rendement du placement doit être plus important, sinon il faudra consommer le capital voire envisager une rente viagère.

La situation devient paradoxale car l'usufruitier demande l'accord du nu-propiétaire pour céder un actif qui ne correspond plus à ses besoins et se retrouve ensuite avec un capital trop faible pour maintenir le cadre ou le train de vie qu'il avait avant la cession. Au delà de convaincre le nu-propiétaire de céder l'actif démembré, l'usufruitier aurait dû anticiper le sort du prix de cession afin d'écarter la répartition...

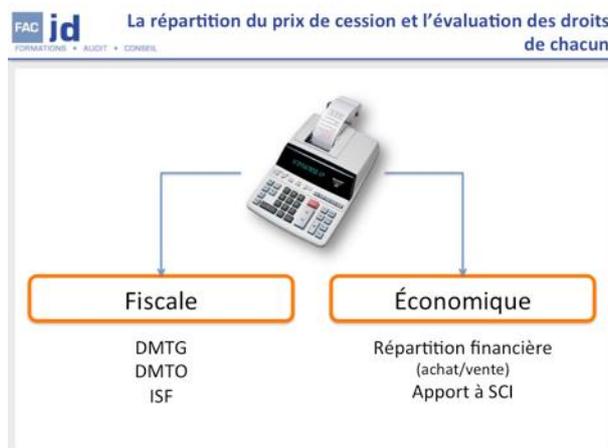
## Fiche 18. L'évaluation du droit de chacun

En supposant que malgré les explications précédentes, les parties souhaitent procéder à une répartition du prix de cession, une nouvelle problématique va apparaître : comment évaluer le droit de chacun ?



L'évaluation d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété peut être faite selon deux possibilités :

- L'évaluation fiscale par application du barème de l'article 669 du Code général des impôts ;
- L'évaluation économique par application de la méthode d'actualisation des flux ou de cash-flow.



### 1. L'évaluation fiscale

L'évaluation fiscale est obtenue en fonction de l'âge de l'usufruitier. Elle est imposée par l'Administration fiscale lorsqu'il s'agit de déterminer l'assiette taxable aux droits d'enregistrement parmi lesquels on retrouve les droits de mutation à titre gratuit (en cas de donation ou succession), les droits de mutation à

titre onéreux (en cas d'acquisition de bien immobilier, d'actions ou de parts sociales), mais également l'ISF (en cas d'imposition séparée de l'usufruitier et du nu-propiétaire).

FAC **jd** La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

**Fiscale** 

Age de l'usufruitier	Usufruit viager	Nue-propriété
Moins de 20 ans révolus	90%	10%
De 21 à 30 ans	80%	20%
De 31 à 40 ans	70%	30%
De 41 à 50 ans	60%	40%
De 51 à 60 ans	50%	50%
De 61 à 70 ans	40%	60%
De 71 à 80 ans	30%	70%
De 81 à 90 ans	20%	80%
Plus de 91 ans	10%	90%

Face à ce barème fiscal, une question se pose. Comment déterminer chaque droit lorsque le démembrement prévoit un usufruit successif ?

En effet, dans le cadre d'un usufruit successif, il y a deux usufruitiers potentiels. Dans ce cas, quel âge doit on retenir : l'âge du premier usufruitier ou l'âge du plus jeune des usufruitiers successifs ?



La réponse nous est donnée par le BOFiP BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50. Le paragraphe 30 précise : « Pour déterminer la valeur de la nue-propriété d'un bien, il n'est tenu compte que des usufruits ouverts au jour de la mutation de cette nue-propriété. »

Ainsi, si dans le cadre d'un usufruit successif, le premier usufruitier est seul à jouir pleinement du bien, le second ne pouvant profiter de son droit qu'au décès du premier, l'évaluation fiscale sera faite en fonction des usufruits ouverts, c'est-à-dire de l'âge du premier usufruitier.

Le paragraphe 50 du même BOFiP apporte une seconde précision : « En cas d'usufruits conjoints sans stipulation de parts, il y a lieu de partager fictivement les biens en autant de parts qu'il y a de bénéficiaires de l'usufruit et d'appliquer le barème à chacune des parts »

Il est possible que plusieurs usufruitiers jouissent en même temps de leur droit, c'est le cas notamment d'un couple marié sous un régime de communauté et se réservant un usufruit successif suite à une donation à leur(s) enfant(s). Dans ce cas, le bien sera partagé en autant de parts que d'usufruitier, l'évaluation fiscale sera alors appliquée à chaque quote-part en fonction de l'âge de celui auquel elle est attribuée.



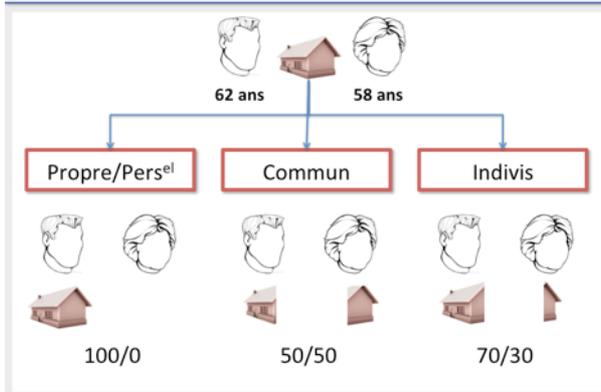
**BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50 §30**  
 « Pour déterminer la valeur de la nue-proprété d'un bien, il n'est tenu compte que des usufruits ouverts au jour de la mutation de cette nue-proprété. »



**BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50 §50**  
 « En cas d'usufruits conjoints sans stipulation de parts, il y a lieu de partager fictivement les biens en autant de parts qu'il y a de bénéficiaires de l'usufruit et d'appliquer le barème à chacune des parts »

Prenons un exemple pour illustrer nos propos. Un bien de 100 000 € détenu par un couple marié est démembré (62 ans pour l'un et 58 ans pour l'autre), l'évaluation de l'usufruit et de la nue-proprété va tout d'abord être fonction de la qualification du bien :

- Propre ou personnel (100/0)
- Commun (50/50)
- Indivision (70/30)



Si le bien est propre à Monsieur, seul l'âge de ce dernier sera pris en compte (l'usufruit n'est ouvert que sur sa tête), l'usufruit sera évalué fiscalement à 40 000 €, la nue-proprété à 60 000 €.

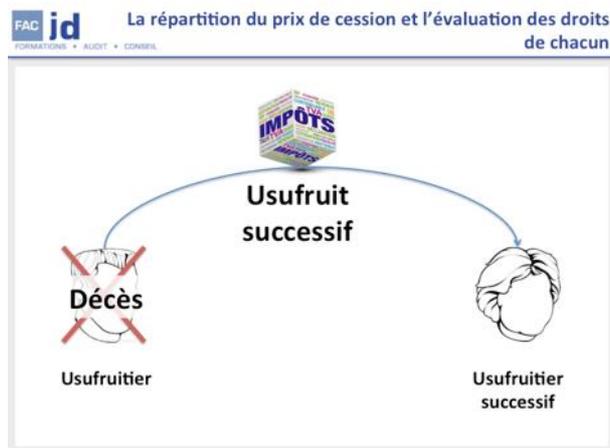
Si le bien est commun, chaque époux sera attributaire d'une moitié de l'actif, l'âge de chacun sera alors pris en compte. L'usufruit sera donc évalué à 20 000 € sur la part de Monsieur et 25 000 € sur la part de Madame soit un total de 45 000 € ; la nue-proprété sera évaluée 55 000 €.

Si le bien est commun, les quotes-parts seront fonction de l'âge chacun. L'usufruit de Monsieur sera donc évalué à 28 000 € et celui de Madame à 15 000 € ; la nue-proprété sera évaluée 57 000 €.

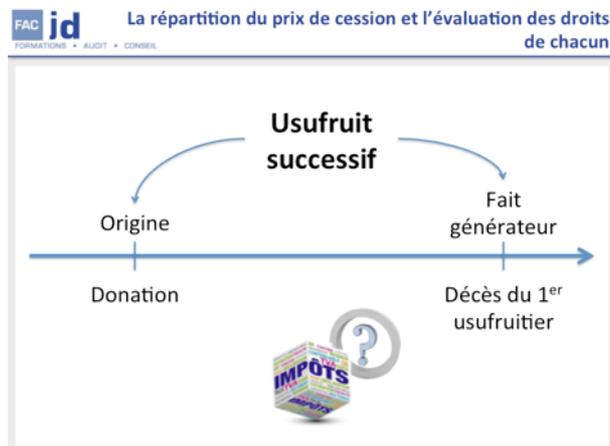
FAC **jd** La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Propre/Pers <sup>el</sup>	Commun	Indivis
		
100/0	50/50	70/30
<b>Usufruit</b> 100K€ x 40% = 40 K€	<b>Usufruit</b> 50K€ x 40% (M.) 50K€ x 50% (Mme) = 45 K€	<b>Usufruit</b> 70K€ x 40% (M.) 30K€ x 50% (Mme) = 43 K€
<b>Nue-propriété</b> = 60 K€	<b>Nue-propriété</b> = 55 K€	<b>Nue-propriété</b> = 57 K€

Une dernière question se pose sur l'usufruit successif : « au décès du premier usufruitier (usufruit ouvert), quelle fiscalité doit supporter l'usufruitier successif lorsqu'il entre en possession de son droit ? » Cette question d'apparence banale nécessite d'être analysée.



Il convient de distinguer l'origine de l'usufruit successif de son fait générateur. En effet, l'usufruit successif résulte d'une donation (donc d'une libéralité entre vifs), mais son fait générateur est le décès du premier usufruitier.



Ne doit-on pas analyser l'usufruit successif comme la résultant d'une donation à terme ? Dans ce cas, quelle fiscalité faut-il appliquer ? Les droits de mutation à titre gratuit seront exigibles !

Mais il est nécessaire de rappeler que les droits de mutation à titre gratuit diffèrent selon qu'il s'agira d'une donation ou d'une succession.

FAC **jd** La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

**Usufruit successif = DMTG**

Entre époux	Donation	Succession
Abattement	80 724 €	
N'excédant pas 8 072 €	5%	
Comprise entre 8 072 € et 15 932 €	10%	
Comprise entre 15 932 € et 31 865 €	15%	Exonération (Loi TEPA)
Comprise entre 31 865 € et 552 324 €	20%	
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30%	
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40%	
Au-delà de 1 805 677 €	45%	

La réponse nous est donnée par le BOFiP au paragraphe 60 du BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50<sup>12</sup>. Les droits de succession sont dus de telle sorte que si l'usufruitier successif est un conjoint ou partenaire survivant, aucune fiscalité ne sera appliquée.

FAC **jd** La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

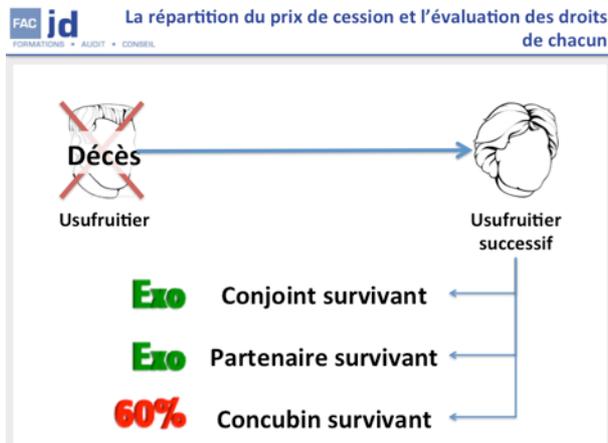
**BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50 §60**

*« En application de l'article 796-0 quater du CGI, l'ensemble des clauses de réversion d'usufruit relève du régime des droits de mutation par décès, quelle que soit la qualité de leur bénéficiaire. Il en résulte que les réversions d'usufruit au profit du conjoint survivant, du partenaire lié par un PACS et au profit des frères ou sœurs vivant ensemble sont désormais exonérées de droits de mutation par décès, en application respectivement de l'article 796-0 bis du CGI et de l'article 796-0 ter du CGI. Pour les autres bénéficiaires, la réversion d'usufruit est taxée aux droits de succession lors du décès du stipulant, en fonction de son lien de parenté avec le bénéficiaire de la clause de réversion.. »*

<sup>12</sup> BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50 : *En application de l'article 796-0 quater du CGI, l'ensemble des clauses de réversion d'usufruit relève du régime des droits de mutation par décès, quelle que soit la qualité de leur bénéficiaire.*

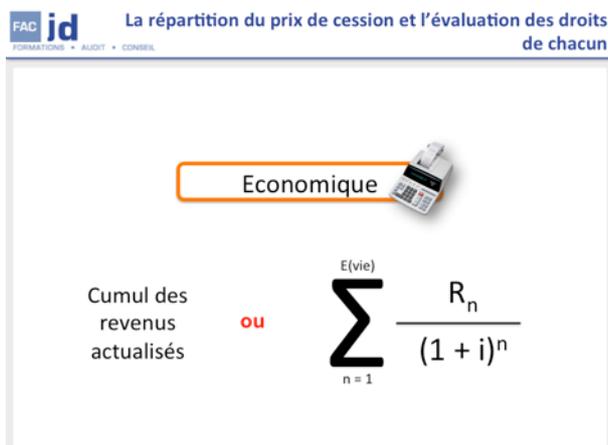
*Il en résulte que les réversions d'usufruit au profit du conjoint survivant, du partenaire lié par un PACS et au profit des frères ou sœurs vivant ensemble sont désormais exonérées de droits de mutation par décès, en application respectivement de l'article 796-0 bis du CGI et de l'article 796-0 ter du CGI.*

*Pour les autres bénéficiaires, la réversion d'usufruit est taxée aux droits de succession lors du décès du stipulant, en fonction de son lien de parenté avec le bénéficiaire de la clause de réversion.*

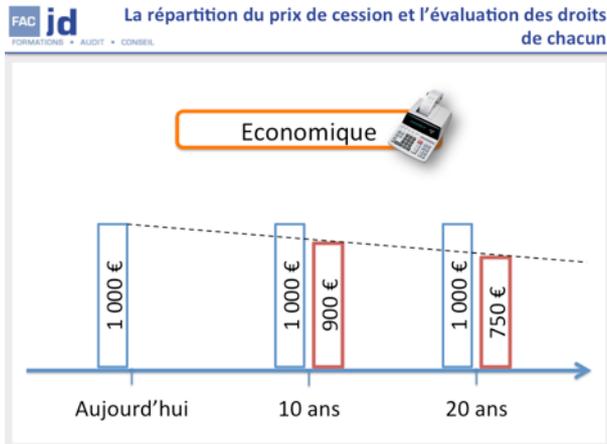


## 2. L'évaluation économique

L'évaluation économique est plus complexe à expliquer (ou à comprendre). Elle est obtenue en fonction de la durée de l'usufruit, le rendement de l'actif, l'évolution de ce rendement et de la valorisation du bien.



Pour comprendre « simplement » la méthode économique, l'évaluation de l'usufruit est égale à somme des revenus qui seraient encaissés par l'usufruitier jusqu'à l'extinction de l'usufruit. Cependant avant de sommer ces revenus, ils devront être actualisés. En effet, 1 000 perçus dans 10 ans représenteront une valeur moindre (par rapport au coût de la vie) que 1 000 € encaissés aujourd'hui. Ainsi, plus la perception du revenu est tardive, plus le revenu encaissé à cette époque devra être minoré par rapport à une perception immédiate.

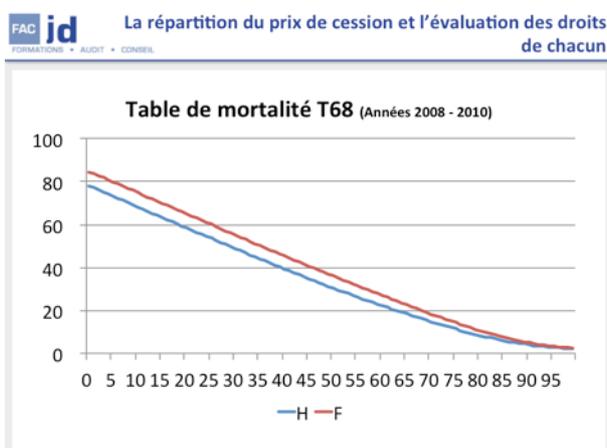


Dans la cadre de l'évaluation économique, la problématique de l'usufruit successif peut également se présentée. Dans ce cas, quelle donnée retenir s'agissant de la durée de l'usufruit ?

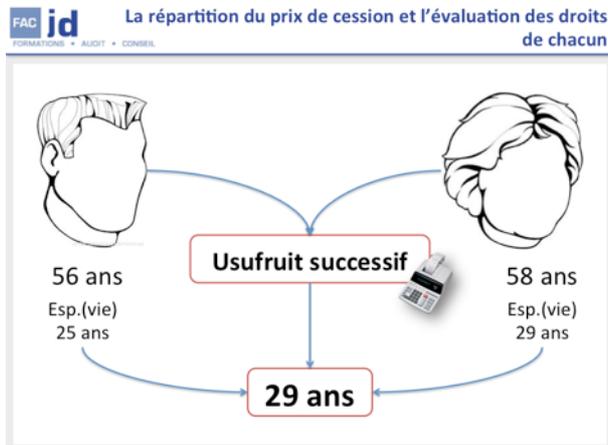
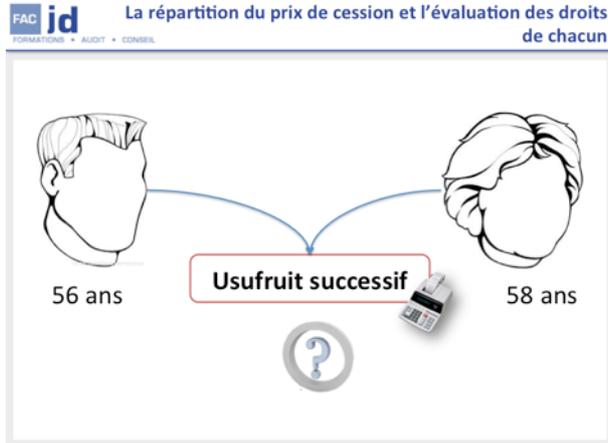


Il s'agit d'actualiser les flux (revenus) encaissés par l'usufruitier jusqu'à l'extinction de l'usufruit. Si l'usufruit est viager, la durée de l'usufruit correspond à l'espérance de vie de l'usufruitier. Quelle espérance retenir en cas d'usufruit successif ? Doit-on tenir compte des usufruits ouverts uniquement ?

L'espérance de vie (donc la durée de l'usufruit) ne sera pas la même selon le sexe de l'usufruitier.



Etant donné qu'il s'agit d'une évaluation qui se doit d'être la plus réaliste possible, il convient de retenir la durée de l'usufruit la plus longue.



### 3. Quelle évaluation retenir ?

Il est extrêmement rare d'obtenir le même résultat avec les deux méthodes. Les écarts peuvent être importants.

Prenons l'exemple d'une usufruitière âgée de 72 ans dont l'espérance de vie est de 17 ans. L'évaluation fiscale conduit à un usufruit égal à 30% de la valeur en pleine propriété. L'évaluation économique, quant à elle, sera fonction des revenus générés par l'actif donc son rendement. Nous pouvons arriver au comparatif suivant :

FAC **jd** La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

**US / NP**

72 ans E(vie) = 17 ans	Éval. Fiscale US	Éval. éco US
3%	30%	39%
3,5%		44%
4%		49%
4,5%		53%
5%		56%
5,5%		60%

Dans une telle situation, quelle évaluation retenir ? D'une manière générale, la méthode économique augmente la valeur de l'usufruit au détriment de la nue-propriété, la méthode fiscale donne davantage de valeur à la nue-propriété au détriment de l'usufruit.



Si les parties n'ont pas convenu préalablement des modalités d'évaluation des droits de chacun, quelle méthode est retenue par le professionnel en charge de la cession ?



Le recours à l'évaluation fiscale est souvent privilégié à la méthode économique. Cette motivation est-elle fondée ?

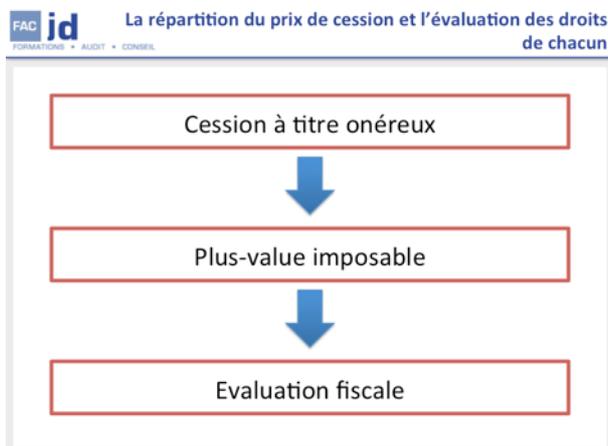
FAC **jd** La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun de chacun

Quelle est méthode est la plus fréquemment utilisée pour répartir le prix de cession d'un actif démembré ?

Fiscale     Economique

*Est-ce fondé ?*

Il est vrai que la cession d'un actif démembré fait souvent apparaître une plus-value imposable. Est-ce pour autant l'évaluation fiscale qui doit être retenue ?



La réponse nous est donnée par le BOFiP qui nous précise que la plus-value est déterminée en fonction du prix de cession de chacun des droits, prix mentionné dans l'acte de vente<sup>13</sup>. Le BOFiP nous précise même : « **A titre de règle pratique**, il est admis que cette ventilation **puisse** être effectuée en appliquant le barème prévu par l'article 669 du CGI, en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente. » L'Administration fiscale nous rappelle que l'évaluation fiscale de chacun des droits n'est qu'une faculté (« puisse ») à utiliser pour des raisons pratiques.

Le document, intitulé « BOI-RFPI-PVI-20-10-10 §300 », contient le texte suivant : « Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (article 150 VA du CGI). Il est librement déterminé par les parties. [...] A titre de règle **pratique**, il est admis que cette ventilation **puisse** être effectuée en appliquant le barème prévu par l'article 669 du CGI, en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente ».

L'évaluation fiscale n'est donc aucunement une obligation. Elle est généralement utilisée pour des raisons de simplification, or elle peut s'avérer défavorable pour les cédants car elle conduit à une imposition plus importante... (confère infra).

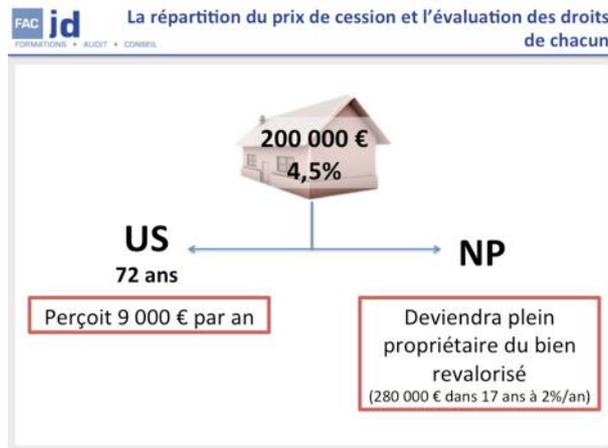
On peut légitimement s'interroger sur la position d'un juge en cas de conflit entre usufruitier et nu-propriétaire sur la répartition du prix de cession. La problématique étant d'ordre civil, le recours à l'évaluation fiscale serait très probablement écartée par le juge qui y préférerait l'évaluation économique.

<sup>13</sup> BOI-RFPI-PVI-20-10-10 §300 : Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (article 150 VA du CGI). Il est librement déterminé par les parties.

## Fiche 19. Application chiffrée

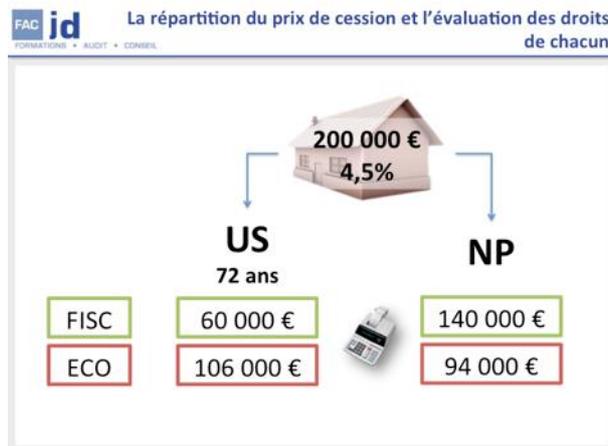
### 1. Situation

Une usufruitière de 72 ans (espérance de vie de 17 ans) perçoit aujourd’hui 9 000 € par an de revenus issus de la location d’une maison estimée à 200 000 €. Le rendement du bien est donc de 4,5%. Le nu-propiétaire a aujourd’hui la certitude de devenir plein propriétaire du bien à l’extinction de l’usufruit. En supposant que le bien se valorise de 2% par an, dans 17 ans, l’actif vaudra 280 000 € environ.



### 2. Analyse de la situation de l'usufruitier

Selon la méthode dévaluation retenue, le droit d’usufruit vaudra entre 60 000 € et 106 000 € selon que la répartition est fiscale ou économique.



Avec ce capital, l’usufruitière devra percevoir des revenus de substitution. Ces revenus sont variables selon :

- La méthode dévaluation du droit d’usufruit ;
- Le rendement du placement objet du emploi des capitaux répartis.

Nous avons donc comparé les revenus issus d’un capital de 60 000 € ou 106 000 € avec un rendement de 4,5% (identique au bien cédé) et un rendement de 2,50% (rendement moyen des fonds euros en assurance vie). Nous rajouterons une dernière alternative à savoir, l’usufruitière ne vit que des intérêts générés par le placement ou elle consomme le capital sur une durée égale à son espérance de vie.

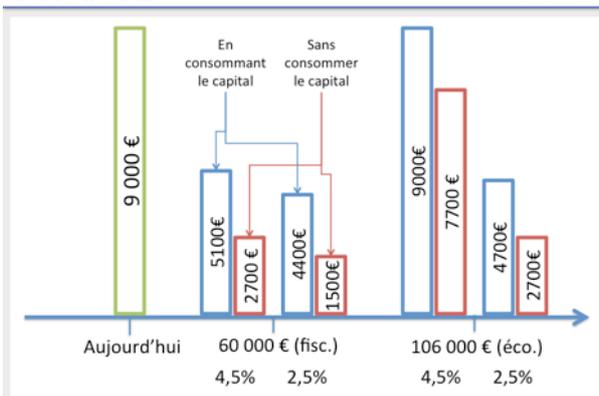
FAC **jd** La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



FAC **jd** La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



FAC **jd** La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



Quelle que soit la solution retenue, l'usufruitier percevra moins après la répartition que ce qu'elle percevait jusqu'alors à l'exception de l'aliénation du capital issu de l'évaluation économique. Il est donc évident que tant le cadre que le train de vie de l'usufruitier sera amputé suite à la cession et à la répartition du prix de vente.

### 3. Analyse de la situation du nu-propiétaire

Le nu-propiétaire quant à lui va percevoir un capital immédiat qu'il peut consommer à sa guise. Afin de pouvoir réaliser une comparaison, nous supposons que les capitaux sont placés pendant 17 ans avec une capitalisation accumulée.

Nous reprendrons les mêmes variantes à savoir :

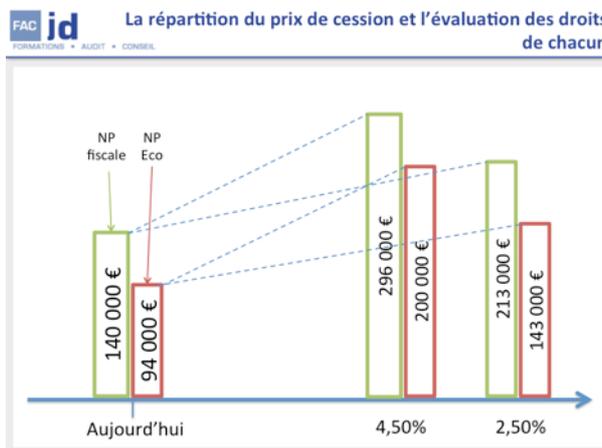
- Répartition économique ou fiscale
- Rendement de 4,50% ou 2,50% du placement réalisé par le nu-proprétaire.

FAC **jd** La répartition du prix de cession et l'évaluation des droits de chacun  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



**NP** Revenus en capitalisant le capital  
 à 4,50% à 2,50%

FISC	140 000 €	296 000 €	213 000 €
ECO	94 000 €	200 000 €	143 000 €



## II. Le remploi du prix de cession

### Fiche 20. Une solution nécessitant l'accord de tous

La répartition du prix de cession n'est probablement pas la solution à retenir lorsque l'usufruitier souhaite maintenir son train de vie ou son cadre de vie. En revanche, c'est une solution tout à fait pertinente, lorsque l'usufruitier souhaite que le nu-proprétaire puisse profiter dès à présent d'une partie du prix de cession.

Quoiqu'il en soit, il est primordial d'expliquer aux cédants les conséquences des solutions alternatives ouvertes par l'alinéa 1 de l'article 621 du Code civil : « *sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.* »

FAC **jd** Le remploi du prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



EDITION 2013  
**CODE CIVIL**  
 621 al. 1  
 DALLOZ

*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 les cédants en sont d'accord, le prix de cession pourra faire l'objet d'une subrogation de telle sorte que le démembrement sera maintenu sur l'actif acquis après remploi.  
 Nous vous proposons de nous attarder sur ses conséquences vis-à-vis de l'usufruitier et du nu-proprétaire.

FAC **jd** Le remploi du prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

US	NP
<div style="border: 1px solid green; padding: 2px; display: inline-block;">Jouissance de la totalité du prix de cession </div>	<div style="border: 1px solid green; padding: 2px; display: inline-block;">Certitude de récupérer le support du remploi </div>
<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">Impossible de disposer librement du capital </div>	<div style="border: 1px solid green; padding: 2px; display: inline-block;">Support du remploi avec une antériorité fiscale </div>
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">Maintien dans l'attente (pas de jouissance immédiate) </div>

### **1. Du point de vue du nu-proprétaire**

Le nu-proprétaire est maintenu dans la situation précédente, à savoir qu'il continue d'attendre l'extinction de l'usufruit pour entrer en possession de l'actif démembré. Cette patience est récompensée par la certitude de devenir propriétaire d'un bien qui se sera valorisé et/ou qui aura acquis une maturité fiscale s'il s'agit d'un placement bénéficiant d'une antériorité fiscale (assurance vie ou contrat de capitalisation).

De plus, l'article 1133<sup>14</sup> du Code général des impôts assure au nu-proprétaire l'attribution de la pleine propriété en franchise de droits.

<sup>14</sup> Article 1133 du Code général des impôts : *Sous réserve des dispositions de l'article 1020, 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.*

FAC **jd** FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL Le remploi du prix de cession

ÉDITION 2013  
**CODE  
GÉNÉRAL DES IMPÔTS**  
1133  
DALLOZ

*[...] 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.*

## **2. Du point de vue de l'usufruitier**

L'usufruitier conserve son droit. Il continue de jouir de l'actif objet de la subrogation :

- S'il s'agit d'un actif immobilier, il pourra l'occuper gratuitement ou le mettre en location et percevoir les loyers ;
- S'il s'agit d'un actif financier, il pourra percevoir les produits/intérêts générés par le placement.

FAC **jd** FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL Le remploi du prix de cession

ÉDITION 2013  
**CODE  
CIVIL**  
578  
DALLOZ

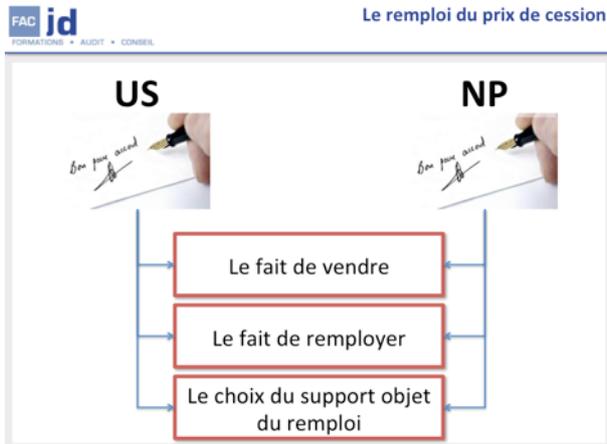
*L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.*

## **3. Problématique commune à l'usufruitier et au nu-propriétaire : le placement objet du remploi**

Si les parties (i.e. les cédants) ont donné leur accord pour céder l'actif démembré, mais également pour la subrogation, ils devront également s'entendre sur l'objet du remploi.

En effet, un remploi de capitaux démembré nécessite l'intervention de tous ; usufruitier et nu-propriétaire doivent apporter le capital représentatif de leur droit respectif.

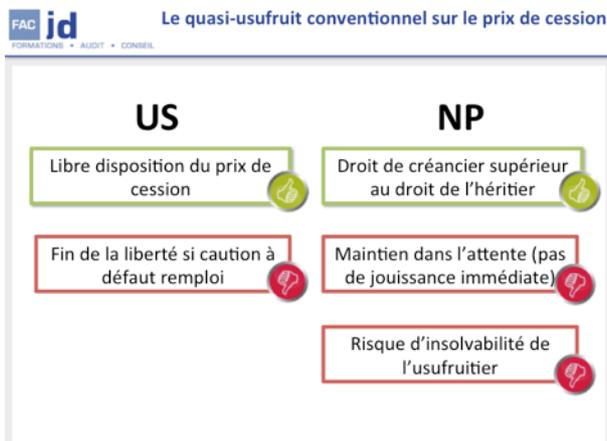
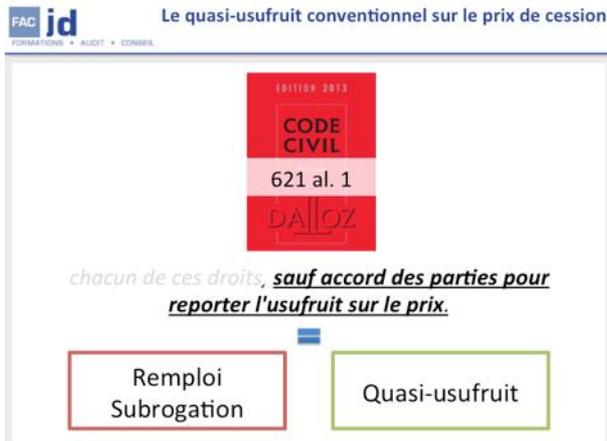
Ce point fait l'objet d'un développement plus exhaustif au paragraphe « Le remploi : sur quel support ? » page 138.



### III. Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession

#### Fiche 21. L'usufruitier devient plein propriétaire, le nu-propriétaire reste un simple créancier

Si l'article 621 du Code civil permet de « reporter l'usufruit sur le prix », il offre la possibilité de remployer les capitaux via une subrogation ou via un quasi-usufruit conventionnel.



## **1. Du point de vue de l'usufruitier**

Le quasi-usufruit a pour particularité d'octroyer à l'usufruitier les prérogatives d'un plein propriétaire, il en a donc la jouissance mais également la libre disposition des capitaux. La contrepartie de cette liberté porte sur la créance de restitution exigible à son décès et à faire valoir sur sa succession.

Le quasi-usufruit permet donc à l'usufruitier de profiter à plein des capitaux démembrés afin de maintenir son cadre et/ou son train de vie. Son droit ne se limitant pas à la perception des revenus, il pourra consommer le capital en cas de besoins accrus.

## **2. Du point de vue du nu-propiétaire**

Le nu-propiétaire va perdre au change ! En effet, en cas de remploi, il conservera un droit de nu-propiétaire lui assurant la pleine propriété au terme de l'actif démembré. En cas de quasi-usufruit, son droit se limitera à récupérer sur la succession de l'usufruitier un actif d'une valeur égale à la créance.

Le risque majeur pour le nu-propiétaire réside dans l'insolvabilité de l'usufruitier qui laisserait dans sa succession un actif inférieur au montant de la créance. Face à ce risque, le législateur ouvre au nu-propiétaire des voies de recours telles que la possibilité de demander à ce que caution soit fournie, à défaut à imposer l'emploi des sommes ce qui conduirait à la fin du quasi-usufruit et à la mise en place d'un démembrement classique.

### **a. Retour sur les droits du nu-propiétaire en cas de quasi-usufruit**

Les droits du nu-propiétaire en cas de démembrement sont régis soit par les articles 601 et suivants soit par l'article 1094-3 du Code civil.

<p>Art. 600 : « 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 <b><u>inventaire</u></b> des meubles et un <b><u>état</u></b> des immeubles sujets à l'usufruit. »</p> <p>Art. 601 : « Il <b><u>donne caution</u></b> de jouir raisonnablement, 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. »</p> <p>Art 602 : « Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre ;  <b><u>Les sommes comprises dans l'usufruit sont placées</u></b>                  ;                  Les denrées sont vendues et le prix en provenant est pareillement placé ;                  Les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent, dans ce cas, à l'usufruitier. »</p>	<p>Art. 1094-3 : « Les enfants ou descendants pourront, <b><u>nonobstant toute stipulation contraire</u></b> du disposant, exiger, quant aux biens soumis à l'usufruit, qu'il soit dressé <b><u>inventaire</u></b> des meubles ainsi qu'<b><u>état</u></b> des immeubles, qu'il soit fait <b><u>emploi des sommes</u></b> et que les titres au porteur soient, au choix de l'usufruitier, convertis en titres nominatifs ou déposés chez un dépositaire agréé »</p>
---	---

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

	<b>601</b> Inventaire + Etat	<b>602</b> Cautions	<b>603</b> Emploi à défaut de caution	<b>1094-3</b> Inventaire + Etat + Emploi
---	------------------------------------	------------------------	--	---

**D'ordre public**

D'ordre public  
 Expression qui signifie qu'une règle est obligatoire et ne peut donc pas être contournée de quelque façon que ce soit

Dans quels cas doit-on appliquer les dispositions des articles 600 et suivants ou celles de l'article 1094-3 qui sont d'ordre public ?

La réponse nous est donnée par l'arborescence du Code civil :

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



<b>601, 602 et 603</b> Livre II : Des biens et des différentes modifications de la propriété Titre III : De l'usufruit, de l'usage et de l'habitation Chapitre Ier : De l'usufruit Section 2 : Des obligations de l'usufruitier	<b>1094-3</b> Livre III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété Titre II : <b>Des libéralités</b> Chapitre IX : <b>Des dispositions entre époux</b> , soit par contrat de mariage, soit pendant le mariage.
---	---

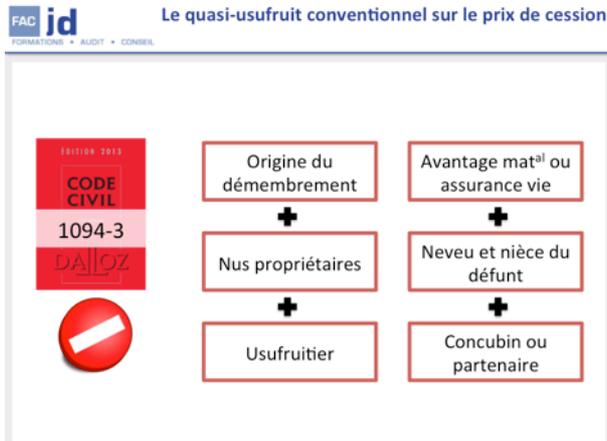
Ainsi, le champ d'application de l'article 1094-3 du Code civil est restreint à une situation particulière :

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

	Origine du démembrement	Libéralité (donation, legs)
	+	+
	Nus propriétaires	Descendants du défunt
	+	+
	Usufruitier	Conjoint du défunt

Lorsque ces trois conditions ne sont pas cumulativement réunies, le démembrement est régi par les articles 600 et suivants, n'étant pas d'ordre public il est notamment possible de déroger aux articles 601 et 602.

Voici quelques situations permettant d'écarter l'application de l'article 1094-3 du Code civil :

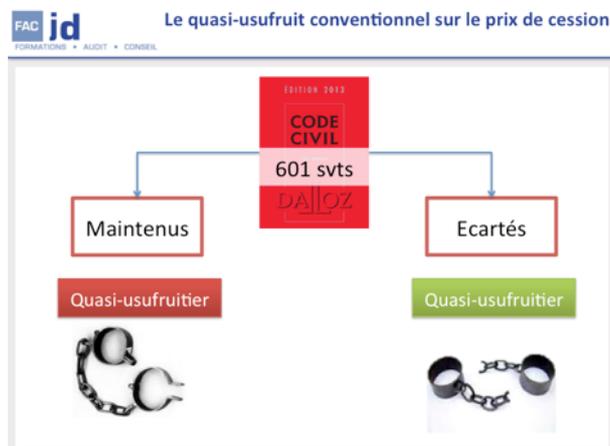


Dès lors qu'il est possible d'écarter le droit ouvert au nu-proprétaire de demander caution à défaut d'imposer l'emploi des capitaux, pourquoi le proposer (ou l'envisager) ?

Limiter le droit du nu-proprétaire a pour principal objectif d'accroître ceux du quasi-usufruitier. En effet, le quasi-usufruitier se retrouve ainsi avec les véritables prérogatives d'un plein propriétaire à savoir du « *droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue* » (article 544 du Code civil).

Cette solution peut apparaître légitime lorsque des époux veulent que le survivant puisse continuer à profiter pleinement de l'épargne qu'ils ont pu accumuler leur vie durant. Certains couples ne comprennent pas que le premier décès conduise à une propriété partagée avec les enfants (parfois non communs) et à une certaine paralysie dans la libre disposition des actifs. Il en va de même avec l'assurance vie souscrite par le défunt avec des deniers communs : le survivant doit pouvoir continuer à jouir et disposer pleinement des capitaux transmis.

A l'inverse, certains ne souhaitent pas écarter le droit de demander caution voire d'imposer l'emploi des sommes. Cette volonté est généralement motivée par un objectif (caché ou non) de laisser quelque chose à la génération suivante. En effet, sans « garde fou », le quasi-usufruitier peut tout dilapider laissant alors une succession trop faible pour couvrir la créance de restitution.



### 3. Problématique issue du quasi-usufruit

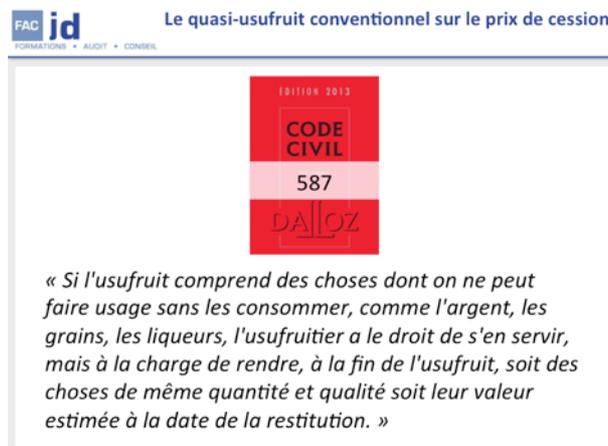
Le recours à un quasi-usufruit n'est pas sans poser quelques difficultés, plus particulièrement à quatre niveaux :

- L'exercice de la créance de restitution
- La déductibilité de la créance de restitution ;
- Le nominalisme de la créance de restitution ;
- Le risque d'abus de droit fiscal.

## Fiche 22. L'exercice de la créance de restitution

La créance de restitution résultant d'un quasi-usufruit est incontestable puisqu'elle est expressément mentionnée dans l'article 587 du Code civil :

« 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.** »



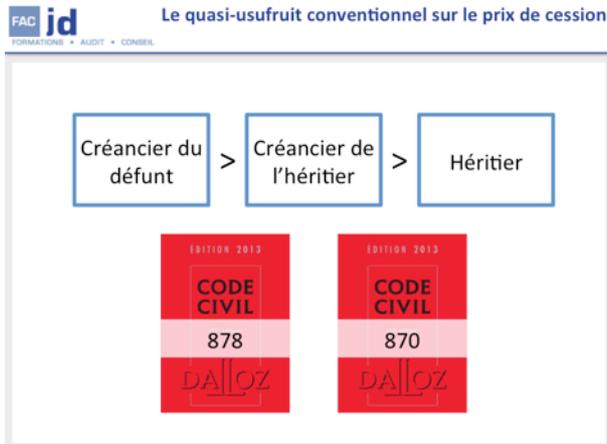
Être titulaire d'une créance quelle qu'elle soit, ouvre donc le droit de prélever sur la succession avant même sa répartition entre les héritiers. En effet, un héritier, qu'il soit héréditaire ou pas, ne peut faire valoir son droit que sur l'actif net de succession, c'est à dire sur l'actif préalablement diminué du passif successoral composé entre autres des éventuelles créances de restitution.

L'article 870 du Code civil stipule :

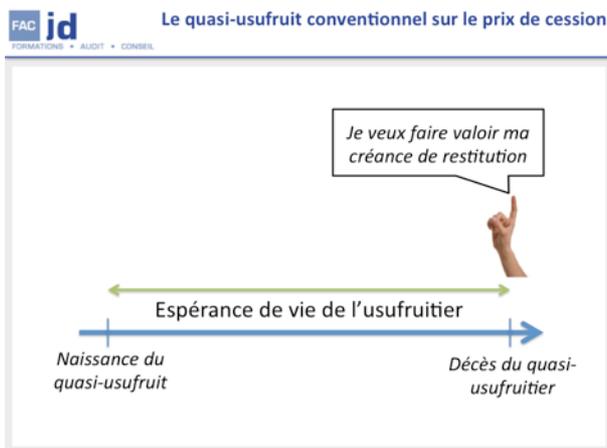
« Les cohéritiers contribuent entre eux au paiement des dettes et charges de la succession, chacun dans la proportion de ce qu'il y prend. »

Le créancier du défunt dispose de droits prioritaires sur la succession par rapport aux créanciers de l'héritier. L'article 878 stipule :

« Les créanciers du défunt et les légataires de sommes d'argent peuvent demander à être préférés sur l'actif successoral à tout créancier personnel de l'héritier. »



Si les droits du nu-propiétaire titulaire d'une créance de restitution ne fait aucun doute, encore faut-il être sûr qu'il l'exercera. En effet, il n'est pas rare que des démembrements naissent avec des usufruitiers jeunes, retardant de ce fait, l'extinction de l'usufruit à plusieurs décennies.



Certains arguent le fait que le quasi-usufruit a fait l'objet d'un enregistrement auprès des services fiscaux. Peut-on vraiment espérer que l'Administration rappellera au nu-propiétaire l'existence d'une créance à faire valoir sur la succession du quasi-usufruitier ? Répondre par l'affirmative relève très probablement de l'utopie...

D'autres recommandent de recourir à une convention de quasi-usufruit réalisée en la forme authentique et conservée au rang des minutes du notaire rédacteur. L'idée est pertinente à première vue, mais a-t-on la certitude que c'est ce même notaire qui aura à liquider la succession du quasi-usufruitier ?

Il est possible que le notaire ait cessé son activité professionnelle à cette date. Il est possible que l'usufruitier déménage avant son décès, idem pour les nus propriétaires titulaires de la créance de restitution. Les aléas de la vie font qu'il est peu probable que la convention de quasi-usufruit réapparaisse au décès de l'usufruitier !!!!!

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

<p>Enregistrement de la créance au centre des impôts</p> 	<p>Réalisation d'une convention conservée au rang des minutes</p> 
--	--

Il est donc nécessaire de trouver une solution qui permettrait de rappeler aux nus propriétaires leur droit de créance et ce au décès de l'usufruitier. Le seul et unique document dont l'existence sera assurément révélée au décès de l'usufruitier reste **le testament**.

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



Pour rappel, il existe trois type de testaments (art. 969) :

- olographe (art. 970)
- mystique (art. 971 à 975)
- et authentique (art. 976 à 980)

## Fiche 23. La déductibilité de la créance de restitution

Le risque de non déductibilité résulte des commentaires de l'Administration fiscale s'agissant de l'article 773<sup>15</sup> du Code général des impôts. En effet, ledit article stipule que sont non déductibles les « *dettes consenties par le défunt au profit de ses héritiers.* »

<sup>15</sup> Article 773 du Code général des impôts : *Toutefois ne sont pas déductibles : [...]*

*2° Les dettes consenties par le défunt au profit de ses héritiers ou de personnes interposées. Sont réputées personnes interposées les personnes désignées dans l'article 911, dernier alinéa, du code civil. Néanmoins, lorsque la dette a été consentie par un acte authentique ou par un acte sous-seing privé ayant date certaine avant l'ouverture de la succession autrement que par le décès d'une des parties contractantes,*



« Toutefois ne sont pas déductibles [de la succession] :  
[...]  
2° Les dettes consenties par le défunt au profit de ses héritiers ou de personnes interposées. Sont réputées personnes interposées les personnes désignées dans l'article 911, dernier alinéa, du code civil.  
Néanmoins, lorsque la dette a été consentie par un acte authentique ou par un acte sous-seing privé ayant date certaine avant l'ouverture de la succession autrement que par le décès d'une des parties contractantes, les héritiers, donataires et légataires, et les personnes réputées interposées ont le droit de prouver la sincérité de cette dette et son existence au jour de l'ouverture de la succession ; »

La créance de restitution, dont dispose le nu-proprétaire sur la succession de l'usufruit qui est dans la majeure partie du temps son parent, est bien un « dette consentie par le défunt au profit de ses héritiers. »

L'Administration fiscale a apporté des commentaires<sup>16</sup> publiés au BOFiP dans lesquels elle précise :  
« Enfin, la prohibition du 2° de l'article 773 du CGI n'est applicable qu'aux seules dettes d'origine contractuelle et ne peut viser celles résultant d'un quasi-usufruit qui trouve sa cause dans la loi (Code civ., art. 587) [Cass. com., arrêt du 4 décembre 1984]. »



**BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20 §60**  
« Enfin, la prohibition du 2° l'article 773 du CGI n'est applicable qu'aux seules dettes d'origine contractuelle et ne peut viser celles résultant d'un quasi-usufruit qui trouve sa cause dans la loi (Code civ., art. 587) [Cass. com., arrêt du 4 décembre 1984] »

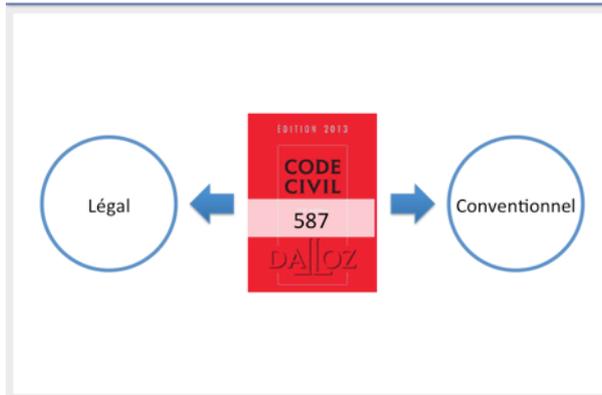
Il apparaît donc que la déductibilité de la créance dépende de la nature du quasi-usufruit :

- Légal ;
- Conventionnel.

---

les héritiers, donataires et légataires, et les personnes réputées interposées ont le droit de prouver la sincérité de cette dette et son existence au jour de l'ouverture de la succession ;[...]

<sup>16</sup> BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20 §60



Comment savoir si un quasi-usufruit est légal ou conventionnel. La réponse est simple, le quasi-usufruit s'est-il appliqué de plein droit (automatiquement) ? Le quasi-usufruit est alors légal. Ou a-t-il fallu que les parties conviennent de transformer une démembrement classique en quasi-usufruit ? Le quasi-usufruit est alors conventionnel.

Quasi-usufruit sur des liquidités composant une succession dévolue en démembrement

Légal  Conventionnel

Quasi-usufruit sur le prix de cession d'un actif démembré

Légal  Conventionnel

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Quasi-usufruit sur un portefeuille de valeurs mobilières

Légal  Conventionnel

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Quasi-usufruit sur le stock d'un fonds de commerce démembré

Légal  Conventionnel

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Quasi-usufruit sur une créance échue démembrée (obligation arrivée à échéance)

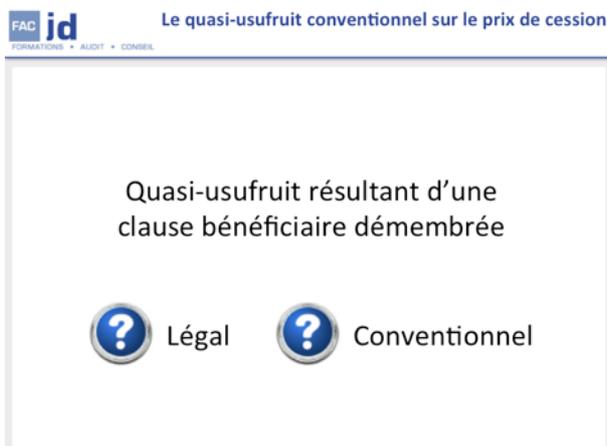
Légal  Conventionnel

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Quasi-usufruit sur des réserves comptables )

Légal  Conventionnel

Qu'en est-il du quasi-usufruit résultant d'une clause bénéficiaire démembrée ? A notre connaissance, aucune jurisprudence ne traite de ce sujet.



La mise en place d'un quasi-usufruit sur le prix de cession d'un actif démembré est conventionnelle. De ce fait, la déductibilité de la créance ne sera possible que si elle est constatée dans un acte authentique ou si elle a fait l'objet d'un enregistrement préalable auprès des services fiscaux comme le stipule le 2<sup>ème</sup> alinéa du 2° de l'article 773 du Code général des impôts :

*« Néanmoins, lorsque la dette a été consentie par un acte authentique ou par un acte sous-seing privé ayant date certaine avant l'ouverture de la succession autrement que par le décès d'une des parties contractantes, les héritiers, donataires et légataires, et les personnes réputées interposées ont le droit de prouver la sincérité de cette dette et son existence au jour de l'ouverture de la succession ; »*

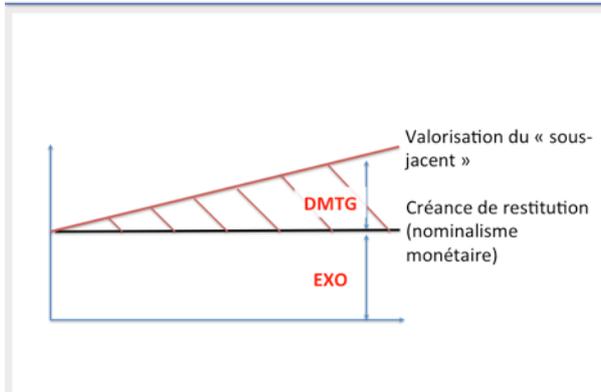


Ainsi, la réalisation d'une convention de quasi-usufruit en la forme authentique ou sous seing privé. Dans l'hypothèse d'une convention sous seing privé, celle-ci devra avoir date certaine via un enregistrement auprès des services fiscaux. A titre d'information, l'enregistrement de la convention de quasi-usufruit est soumis au droit fixe prévu à l'article 680 du CGI qui frappe tous les actes innomés soit 125 €.

## Fiche 24. Le nominalisme de la créance de restitution

Par défaut, la créance de restitution fait l'objet du nominalisme monétaire. En d'autres termes, la créance n'évolue pas au fil du temps. Si le quasi-usufruitier laisse capitaliser le fonds démembrés, toute la valorisation sera soumise aux droits de succession.

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



On peut donc légitimement s’interroger sur la possibilité d’indexer la créance de restitution. L’indexation est régie par le Code monétaire et financier :

- L’article L112-1 prohibe l’indexation sur l’inflation
- L’article L112-2 Interdit les indexations sur le SMIC ou qui ne seraient pas en lien direct à l’objet de la créance.

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

« l’indexation automatique des prix de biens ou de services est interdite »

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

« est interdite toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n’ayant **pas de relation directe avec l’objet du statut** ou de la convention ou avec l’activité de l’une des parties »

## Fiche 25. Le risque d'abus de droit

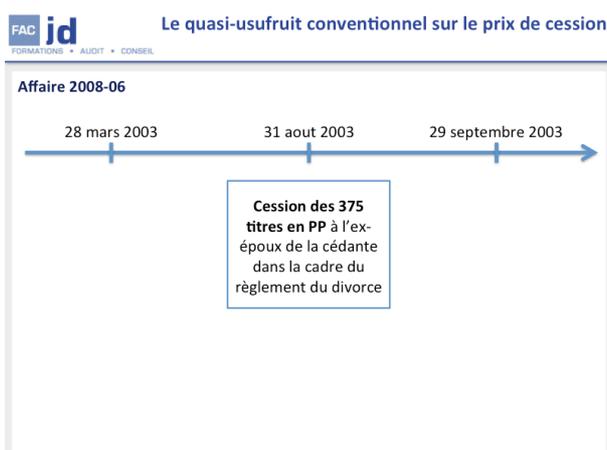
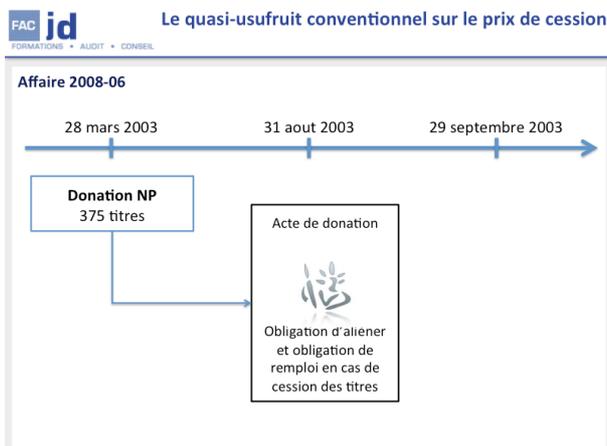
Le recours à un quasi-usufruit peut être constitutif d'un abus de droit.

Plusieurs affaires ont fait l'objet d'avis du comité de l'abus de droit. Certaines ont été soumises à l'appréciation des juges.

En effet, dans les affaires présentées au comité de l'abus de droit ou à la justice, le quasi-usufruit conventionnel faisait suite à une donation de titres en nue-propiété avec obligation de remploi. Une fois les titres démembrés cédés, un quasi-usufruit conventionnel est mis en place au lieu du remploi...

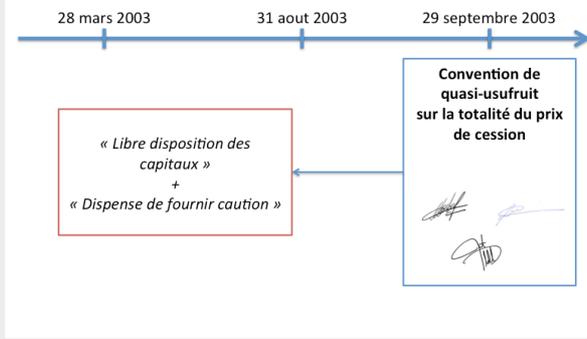
L'Administration fiscale voit dans cette opération, une réappropriation des capitaux par le donateur usufruitier (ou plutôt quasi-usufruitier) remettant en cause l'intention libérale de ce dernier. L'Administration conteste donc les effets de la donation ayant minoré la plus-value imposable.

### 1. Affaire 2008-06 BOI 13 L-11-08



FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Affaire 2008-06



FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Affaire 2008-06

*il [le comité] considère que le mécanisme ainsi substitué au emploi n'induit pas une réappropriation par la donatrice des sommes données, même lorsque, comme en l'espèce, l'usufruitière est expressément dispensée de fournir une caution.*

*Le Comité émet en conséquence l'avis que, les dons manuels des titres ayant reçu leur plein effet, l'administration n'était pas fondée à mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 64 du livre des procédures fiscales. »*

FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Affaire 2008-06

*Nota : l'administration a décidé de ne pas se ranger à l'avis du comité. En effet, la détention des fonds retirés de la cession des titres visés par la donation-partage, dans le cadre d'un quasi-usufruit institué à son profit, permet au donateur d'en conserver, de manière viagère, la libre disposition, sans par ailleurs qu'aucune garantie n'ait été requise en couverture de la dette de restitution ainsi mise à sa charge.*

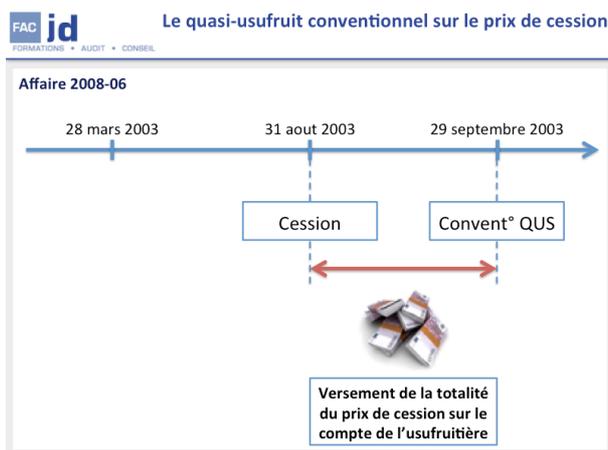
*Contredisant formellement l'intention libérale affichée, cette circonstance démontre que le donateur n'a jamais entendu se départir des titres en cause, préalablement à leur vente, ou du produit de leur cession.*

**2. Position de la Cour administrative d'appel de Lyon 7 nov. 2013 n° 12LY02321**



Dans l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon, il est fait mention d'éléments supplémentaires :

- Mme B. a perçu, au cours du mois de septembre 2003 et avant la signature de la convention de quasi-usufruit du 29 septembre 2003, une somme de 915 000 euros, représentant 47,78 % du prix de cession en pleine propriété et excédant le montant de 766 000 euros, représentant 40 % dudit prix de cession, qui lui aurait été définitivement dû en qualité d'usufruitière si les actes de donation n'avaient pas été assortis d'une clause de remploi des fonds
- Postérieurement à la signature de la convention de quasi-usufruit, elle a également perçu le solde du prix de cession des actions vendues le 31 août 2003, soit une somme de 1 000 000 euros ; que MM. C... et A...B...n'ont en revanche perçu aucune somme à la suite de la cession des titres dont ils étaient nus-propriétaires ;
- Ainsi, Mme B...a appréhendé et a conservé l'intégralité du prix de cession des titres cédés le 31 août 2003, contrairement à ce qui était prévu par les stipulations des actes de donation du 28 mars 2003



La Cour d'appel considère à juste titre :

*« Mme B...s'est réappropriée l'intégralité du prix de cession, fût-ce sous couvert d'une convention de quasi-usufruit, l'administration fiscale a établi que les actes de donation n'ont pas été motivés par l'intention libérale affichée et que ces actes, en tant qu'ils dissimulent la véritable nature de la chose donnée, présentent un caractère fictif ; que, dans cette mesure et pour ces seuls motifs, le ministre de l'économie et des finances apporte la preuve que Mme B...a commis un abus de droit »*

Affaire 2008-06

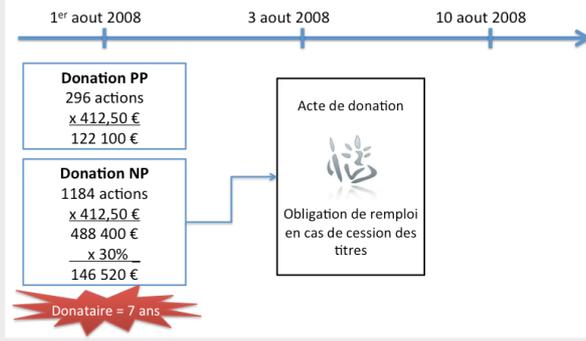


COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
 DE LYON

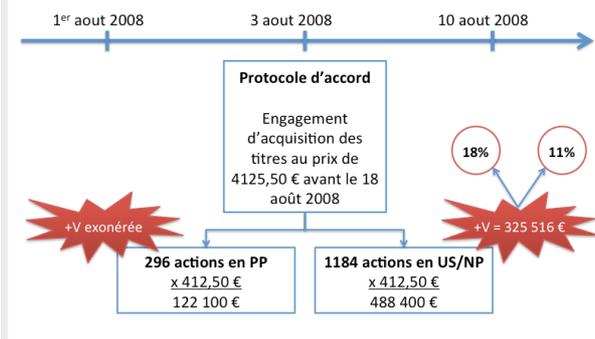
« Mme B...s'est réappropriée l'intégralité du prix de cession, fût-ce sous couvert d'une convention de quasi-usufruit, l'administration fiscale a établi que les actes de donation n'ont pas été motivés par l'intention libérale affichée et que ces actes, en tant qu'ils dissimulent la véritable nature de la chose donnée, présentent un caractère fictif ; que, dans cette mesure et pour ces seuls motifs, le ministre de l'économie et des finances apporte la preuve que Mme B...a commis un abus de droit »

**3. Affaire 2013-45, séance du 13 mars 2014 CADF/AC n°2/2014**

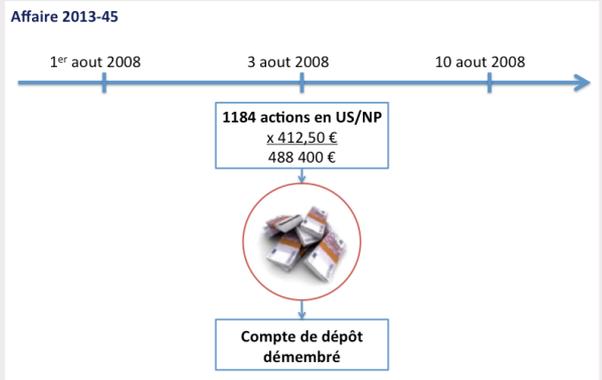
Affaire 2013-45



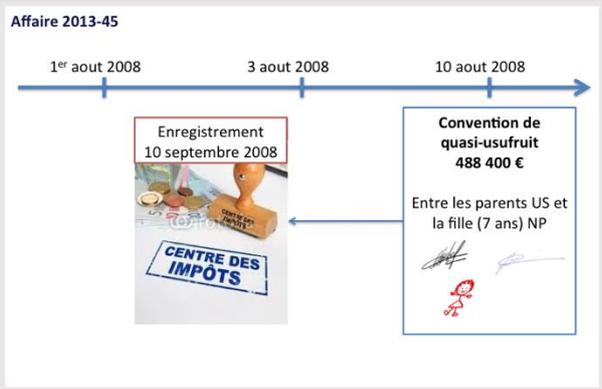
Affaire 2013-45



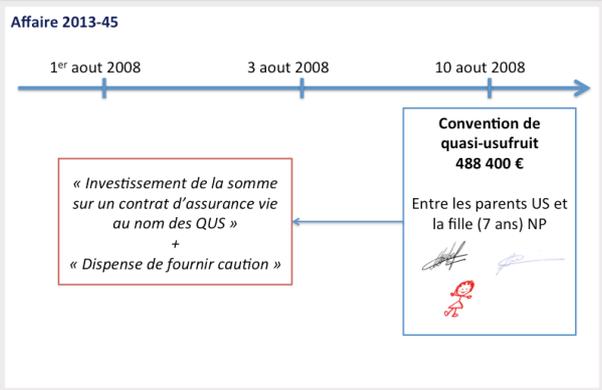
FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

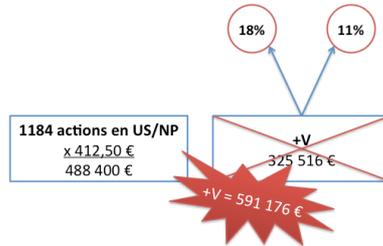


FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession

FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Affaire 2013-45

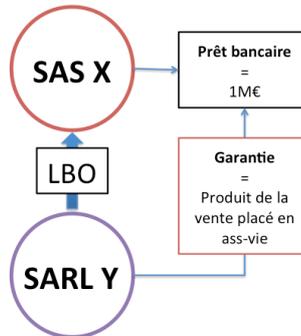
« L'administration a estimé que les donateurs avaient en réalité entendu conservé l'entière disposition du produit de la cession des biens donnés »



FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession

FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

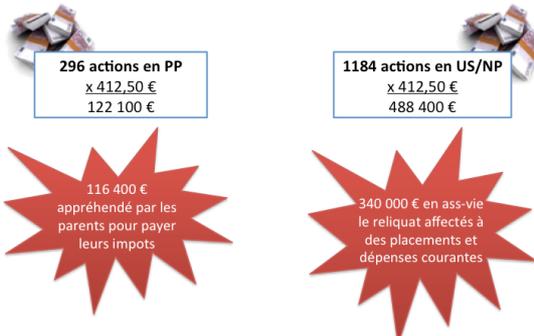
Affaire 2013-45



FAC **jd** Le quasi-usufruit conventionnel sur le prix de cession

FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Affaire 2013-45



**Affaire 2013-45**

*Le Comité émet en conséquence l'avis que, dans les circonstances de l'espèce, l'administration était fondée à mettre en oeuvre la procédure de l'abus de droit fiscal prévue par l'article L. 64 du livre des procédures fiscales pour écarter l'acte de donation du 1er août 2008 et imposer au nom de M. et Mme P l'intégralité de la plus-value réalisée suite à la cession des 1 480 actions de la SAS X.*

*Enfin, le Comité estime que M. et Mme P doivent être regardés comme ayant eu l'initiative principale des actes constitutifs de l'abus de droit et, en outre, en ont été les principaux bénéficiaires au sens du b) de l'article 1729 du code général des impôts. Il émet, par suite, l'avis que l'administration est fondée à appliquer la majoration de 80 % prévue par ces dispositions.*

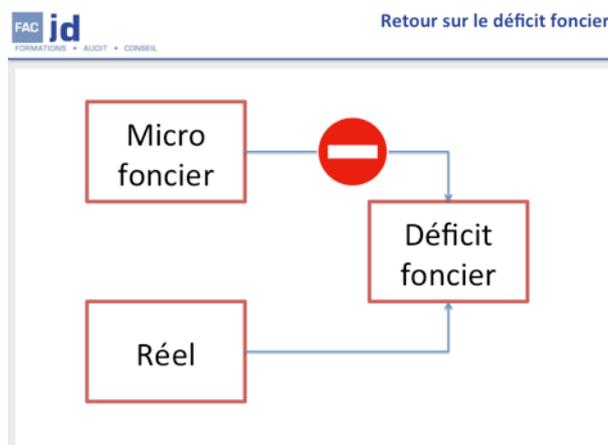
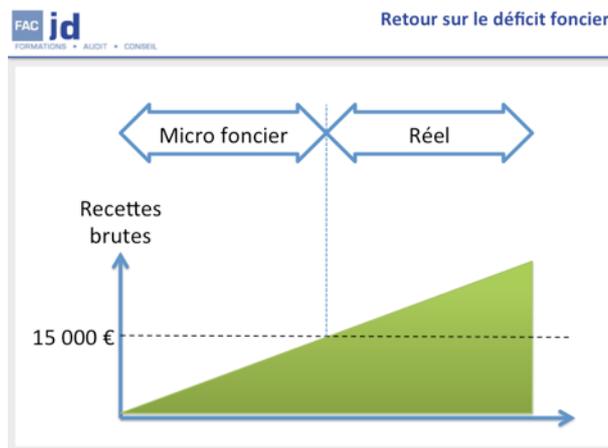
## Section II. Les points de vigilance en cas de cession d'un bien locatif

### I. Retour sur le déficit foncier

#### Fiche 26. Retour sur le déficit foncier imputable et reportable

##### 1. Le principe du déficit foncier

Le déficit foncier ne peut être constaté qu'en cas d'application du régime d'imposition au réel. Pour rappel, lorsque les recettes brutes n'excèdent pas 15 000 € par an et par foyer fiscal, le régime de droit commun est le micro foncier sauf à opter de manière globale, irrévocable et pour 3 ans au régime réel. En revanche, si le niveau des recettes brutes est supérieur à ce montant, le régime réel s'applique obligatoirement.



**Le déficit foncier qui résulte des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt est déductible du revenu global, sous certaines conditions, dans la limite annuelle, de 10 700 €.**

Cette limite est portée à 15 300 € lorsqu'un déficit est constaté sur un logement pour lequel a été pratiquée la déduction au titre de l'amortissement dit « Périssol ».

La fraction des déficits fonciers qui ne peut être imputée sur le revenu global (fraction du déficit supérieure à 10 700 € ou à 15 300 €, selon le cas, ou qui résulte des intérêts d'emprunt) s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

FAC **jd** Retour sur le déficit foncier  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Déficit foncier

Imputation sur le revenu global dans la limite de 10 700 € le déficit issu de charges non financières

Report du déficit excédant 10 700 € ou issu de charges financières sur les revenus de même nature pendant 10 ans

**2. Détermination de la fraction de déficit imputable sur le revenu global et de la fraction de déficit en report sur les revenus fonciers à venir**

Lorsque le revenu foncier provenant d'un immeuble, déterminé dans les conditions de droit commun, est négatif, le déficit est en premier lieu imputé sur les autres revenus fonciers réalisés par le contribuable. En cas de déficit net, celui-ci doit alors être **réparti entre la fraction résultant des intérêts d'emprunts et celle résultant des autres dépenses.**

Par « intérêts d'emprunts » il faut comprendre l'ensemble des frais financiers (intérêts, frais de dossier, assurance décès, frais de garantie, etc.) liées aux emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles mais également des intérêts d'emprunts contractés par les associés de sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés pour acquérir leurs titres ou faire leur apport à la société.

**a. Première étape : pour l'ensemble des propriétés ou titres de sociétés**

Il convient de déterminer sur l'ensemble des biens loués le total :

- des revenus bruts ;
- des intérêts d'emprunt ;
- des autres charges.

FAC **jd** Retour sur le déficit foncier  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3			
					
Revenu brut	+	Revenu brut	+	Revenu brut	<div style="background-color: #f4a460; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Loyers</div> <div style="background-color: #4a86e8; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Charges Financières</div> <div style="background-color: #c0392b; color: white; padding: 5px;">Charges Non Financières</div>
Intérêts Prêt	+	Intérêts Prêt	+	Intérêts Prêt	
Autres charges	+	Autres charges	+	Autres charges	

**b. Deuxième étape : le revenu brut total est d'abord réputé compenser les intérêts d'emprunts.**

Doivent donc être déduites de ce revenu les charges résultant des intérêts d'emprunts.

Le résultat peut être positif.

Si le résultat est négatif, il constitue un déficit reportable exclusivement sur les revenus fonciers ultérieurs (report).

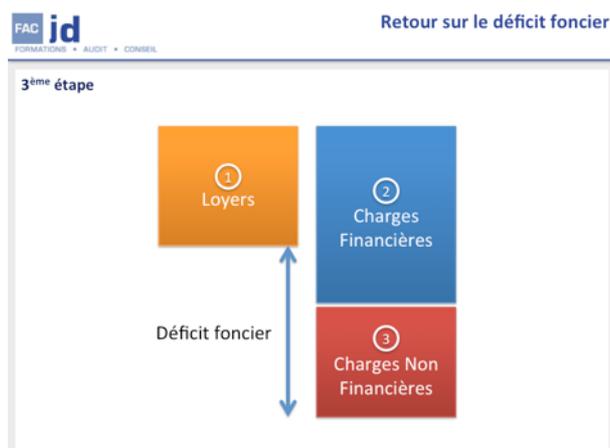


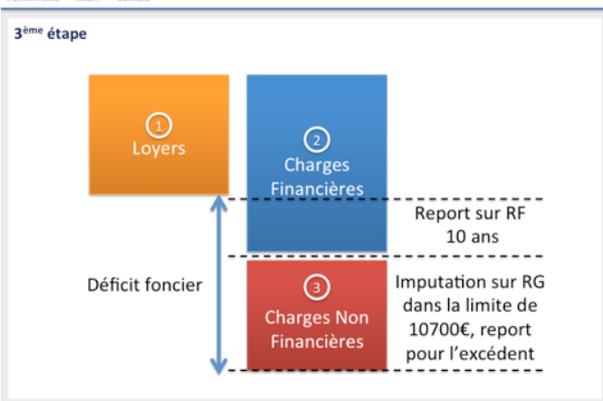
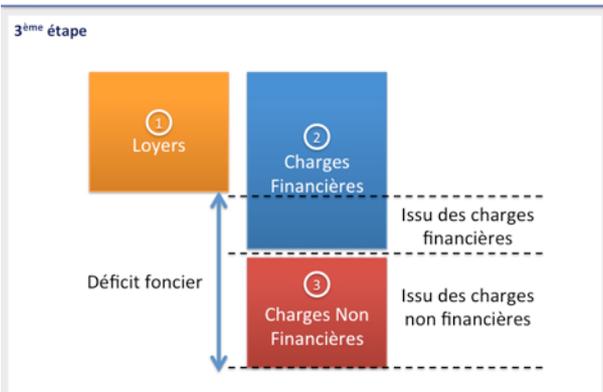
**c. Troisième étape : Les autres charges foncières doivent être imputées sur les revenus nets de charges liées aux intérêts d'emprunts.**

Si le résultat net des intérêts d'emprunts est positif après déduction des autres charges il constitue le revenu net foncier imposable de l'année.

Si le résultat net des intérêts d'emprunts est positif et, après déduction des autres charges, devient négatif, il s'impute sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. Le surplus éventuel est reportable sur les revenus fonciers ultérieurs (report).

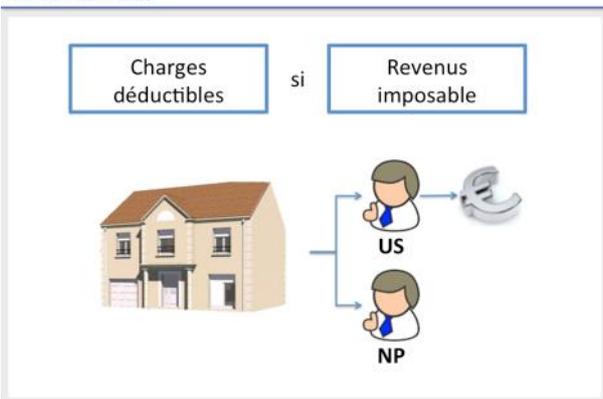
Si le résultat net des intérêts d'emprunts est négatif, les charges autres que les intérêts d'emprunt sont déduites d'un revenu nul. Elles constituent un déficit imputable sur le revenu global à hauteur de la limite annuelle de 10 700 € (ou 15 300 €). Le surplus éventuel s'ajoute au déficit provenant des intérêts d'emprunts pour le report sur les revenus fonciers ultérieurs.

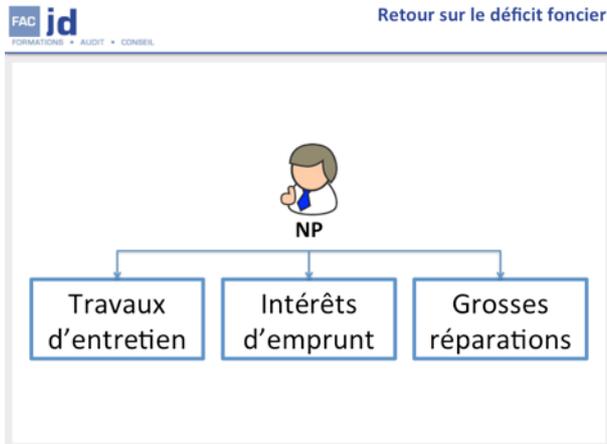




**Fiche 27. Déficit foncier et démembrement (nu-proprétaire)**

En matière d'impôt sur le revenu, la déduction d'une charge est liée à la présence d'un produit. On comprend les difficultés d'application lorsque l'actif générateur de revenu fait l'objet d'un démembrement de propriété. En effet, seul l'usufruitier perçoit les revenus. Il est donc en principe seul à pouvoir déduire les charges qu'il supporte. Le nu-proprétaire privé de revenu, serait donc privé de charges déductibles... La loi apporte quelques bémols à cette règle en autorisant le nu-proprétaire à déduire les charges qu'il supporte sous certaines conditions.





### **1. Les travaux d'entretien**

La charge des travaux est prévue par l'article 605<sup>17</sup> du Code civil. Il apparaît ainsi que les travaux d'entretien sont à la charge de l'usufruitier. Les grosses réparations doivent être supportées par le nu-propriétaire.

FAC **jd** Retour sur le déficit foncier  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

«L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu. »

#### **a. Le nu-propriétaire ne peut être contraint aux grosses réparations**

Il est à noter que la jurisprudence considère que l'usufruitier ne peut contraindre le nu-propriétaire à effectuer les grosses réparations. Toutefois, l'usufruitier qui a procédé à une grosse réparation est fondé à réclamer au nu-propriétaire le montant de la plus-value en résultant lors de l'extinction de l'usufruit. Le seul moyen de contraindre le nu-propriétaire de réaliser les travaux qui lui incombent est de prévoir cette charge dans l'acte de donation à l'origine du démembrement.

<sup>17</sup> Article 605 du Code civil : *L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.*



### b. Mais l'usufuitier peut être contraint aux réparations d'entretien

Si le nu-proprétaire ne peut être contraint aux charges qui lui incombent, l'usufuitier peut l'être. En effet, la jurisprudence considère que le nu-proprétaire peut, pendant la durée de l'usufruit, contraindre l'usufuitier à effectuer les réparations d'entretien tenant à la conservation de l'immeuble. Le nu-proprétaire qui a fait faire lui-même les travaux peut en exiger le remboursement de l'usufuitier même si les travaux ont été entrepris sans l'accord préalable de ce dernier (Cass.1<sup>ère</sup> civ. 21 mars 1962).



De plus, si l'usufuitier ne réalise pas les travaux nécessaires à l'entretien, il peut être déchu de son droit en vertu de l'article 618 du Code civil. Dans un arrêt du 12 mars 1970, la Cour de cassation considère que le défaut d'entretien prolongé ayant entraîné la détérioration du gros œuvre de l'immeuble justifie la déchéance de l'usufruit, même si le nu-proprétaire n'a pas non plus exécuté les travaux qui lui incombent.

### c. Des règles civiles qui ne sont pas d'ordre public

L'article 605 du Code civil n'est pas d'ordre public. Il est donc possible de déroger à ces règles et imposer les travaux d'entretien au nu-proprétaire (ou imposer les grosses réparations à l'usufuitier).

### d. Sort fiscal des travaux d'entretien réalisés par le nu-proprétaire sur un bien loué

La réponse nous est donnée par le BOFiP au paragraphes 40 et suivants du BOI-RFPI-BASE-30-20-20 :::



**BOI-RFPI-BASE-30-20-20 §40**

*La déduction de ces dépenses [destinées à assurer la conservation d'un immeuble] par le nu-propiétaire est en effet uniquement justifiée par le fait que l'immeuble est effectivement donné en location à titre onéreux dans des conditions normales et que le revenu correspondant est imposé au nom de l'usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers.*

Ainsi, la déductibilité est soumise à 3 conditions cumulatives :

- L'immeuble doit être donné en location
- Le loyer doit être normal (pas de sous-évaluation)
- L'usufruitier doit être imposé dans la catégorie des revenus fonciers. (Location nue par une personne physique).



1. Loué
2. Conditions normales
3. US imposé en RF



Travaux entretien  
 Déductibles des RF du NP  
 (déficit foncier<sub>NP</sub>)

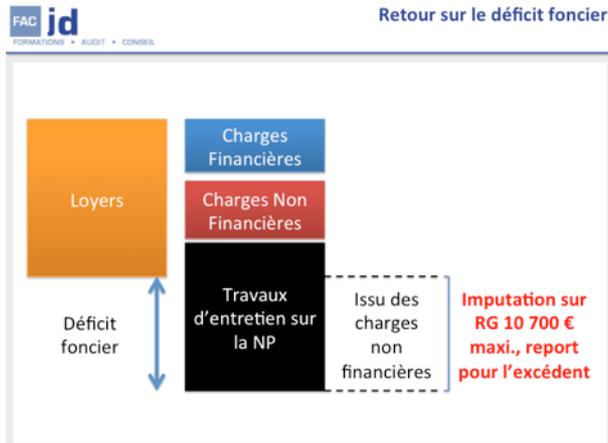
Le BOFiP nous apporte une précision supplémentaire :



**BOI-RFPI-BASE-30-20-20 §40**

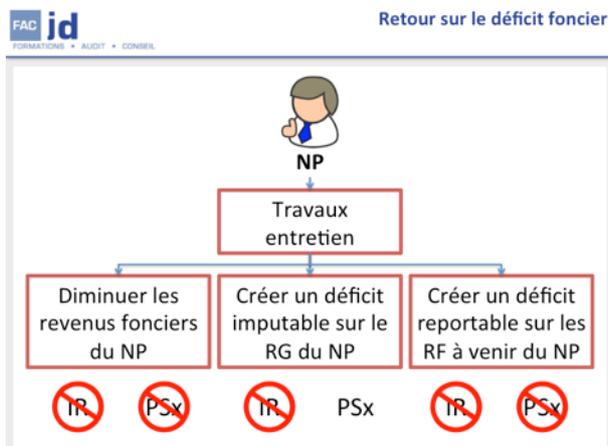
*Les nus propriétaires qui supportent des dépenses destinées à assurer la conservation d'un immeuble dont les revenus sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers entre les mains de l'usufruitier, sont autorisés à déduire ces frais du revenu de leurs autres propriétés ou, s'ils ne possèdent pas d'immeuble en toute propriété, à constater un déficit foncier uniquement imputable dans les conditions de droit commun.*

Les travaux d'entretien n'étant pas des charges financières, l'éventuel déficit qu'ils génèrent sera imputable sur le revenu global du nu-propiétaire dans la limite de 10 700 €, l'excédent sera mis en report 10 ans.



En résumé, les travaux d'entretien supportés par le nu-propiétaire peuvent :

- Diminuer (voire annuler) des revenus fonciers perçus par le nu-propiétaire
- Créer un déficit imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € (voire 15 000 € si dispositif « Périssol » lui-même déficitaire)
- Créer un déficit en report 10 ans sur les revenus fonciers à venir du nu-propiétaire



## **2. Les intérêts d'emprunt**

Le nu-propiétaire peut avoir à supporter des charges d'emprunt pour plusieurs raisons :

- Financement de l'acquisition de la nue-propiété ;
- Financement des droits d'enregistrement (DMTG notamment) ;
- Financement des travaux d'entretien ;
- Financement des grosses réparations.



Si ces dépenses étaient engagées par un plein propriétaire, les charges d'emprunt permettant de les financer seraient déductibles. En effet, le Code général des impôts stipule que sont déductibles « *Les intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés.*<sup>18</sup> »

FAC **jd** Retour sur le déficit foncier  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

EDITION 2013  
**CODE**  
 GÉNÉRAL DES IMPÔTS  
 31  
 DALLOZ

I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :

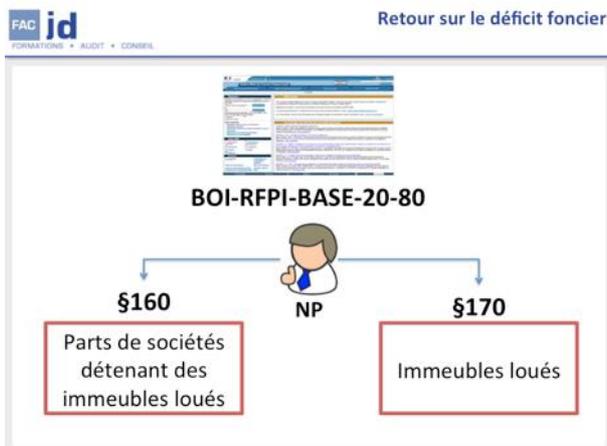
1° Pour les propriétés urbaines :

[...]

d) Les intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés

Le BOFiP<sup>19</sup> apporte de nombreuses précisions notamment lorsque les frais d'emprunt sont supportés par un nu-propiétaire. Ainsi, l'Administration fiscale distingue :

- Les intérêts d'emprunts contractés par le nu-propiétaire des parts de sociétés ;
- Les intérêts d'emprunts contractés par le nu-propiétaire d'immeuble loué.



<sup>18</sup> d) du 1° du I de l'article 31 du Code général des impôts

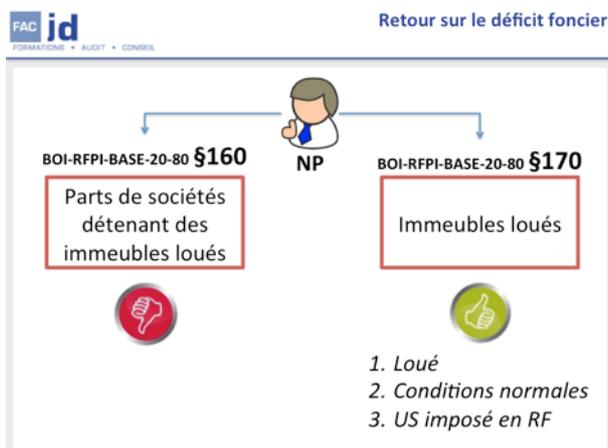
<sup>19</sup> BOI-RFPI-BASE-20-80

Le paragraphe 160 stipule : « *Les intérêts des emprunts contractés personnellement par le nu-propiétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propiété de ces parts, ne sont pas déductibles.* »

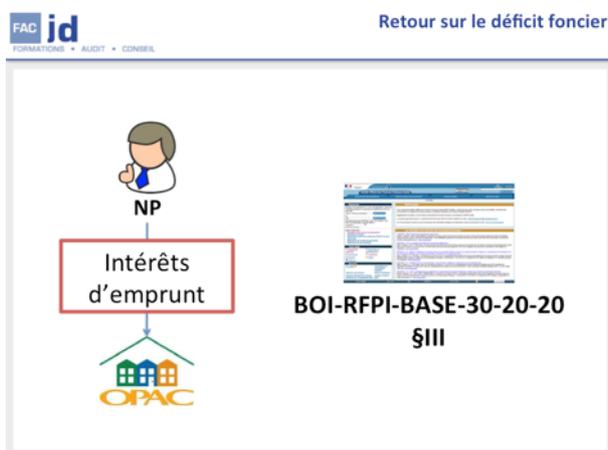
Le paragraphe 170 fait référence à un rescrit n° 2007/53 (FP) du 11/12/2007 : « *Les intérêts d'emprunts effectivement versés par les nus propriétaires d'immeubles loués, et destinés à financer soit l'acquisition de la nue-propiété, soit les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration de ces immeubles, sont déductibles des revenus fonciers provenant, le cas échéant, de leurs autres propriétés.* Conformément aux dispositions de l'article 156-I-3° du CGI, la fraction du déficit qui résulte de ces intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes. »

On retrouve ici les mêmes conditions de déductibilité que les travaux d'entretien à savoir :

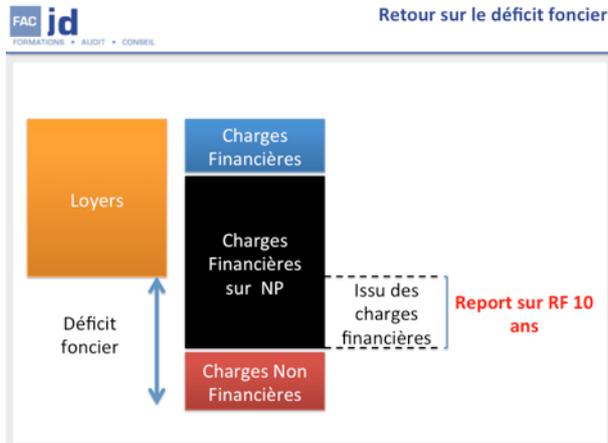
- L'immeuble doit être loué
- Le loyer doit être normal (pas de sous-évaluation)
- L'usufruitier doit être imposé dans la catégorie des revenus fonciers, ce qui implique que ce doit être une personne physique et que le bien soit loué nu.



Il existe une dérogation à ces conditions lorsqu'il s'agit des intérêts d'emprunt supportés par les nus propriétaires de logements sociaux. Pour plus de précision, il convient de se référer au paragraphe III du BOI-RFPI-BASE-30-20-20.

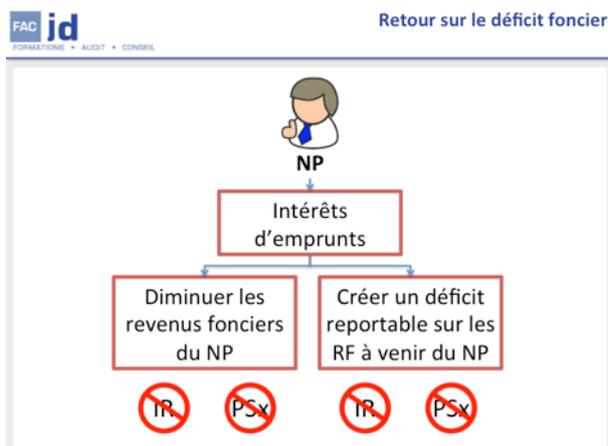


Les intérêts d'emprunts étant des charges financières, l'éventuel déficit qu'ils génèrent sera reportable sur les revenus fonciers du nu-propiétaire des 10 années suivantes.



En résumé, les intérêts d'emprunt supportés par le nu-proprétaire peuvent :

- Diminuer (voire annuler) des revenus fonciers perçus par le nu-proprétaire
- Créer un déficit en report 10 ans sur les revenus fonciers à venir du nu-proprétaire

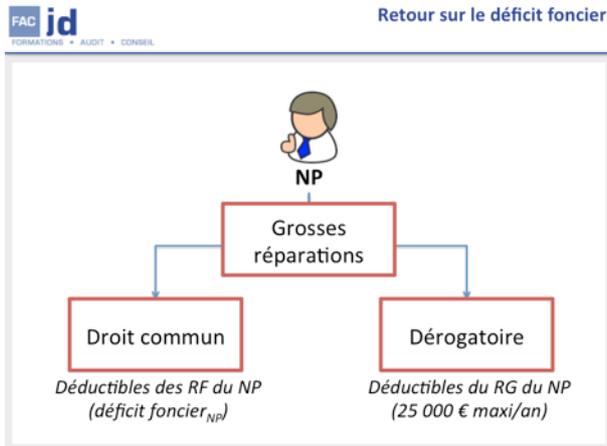


### 3. Les grosses réparations

Les travaux de grosses réparations, lorsqu'ils sont engagés par un plein propriétaire, ne sont pas déductibles des revenus fonciers de ce dernier, il s'agit de charges assimilées à des travaux de reconstruction.

Or, lorsque ces mêmes dépenses sont réalisées par un nu-proprétaire, elles peuvent être déductibles. Deux possibilités sont alors offertes au nu-proprétaire :

- Le régime de droit commun avec une déductibilité des revenus fonciers du nu-proprétaire ;
- Le régime dérogatoire (donc sur option) avec une déductibilité du revenu global du nu-proprétaire.

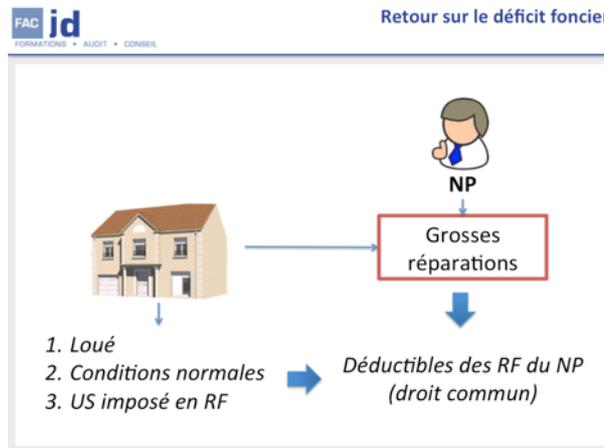


**a. Le régime de droit commun : déduction des revenus fonciers du nu-propriétaire**

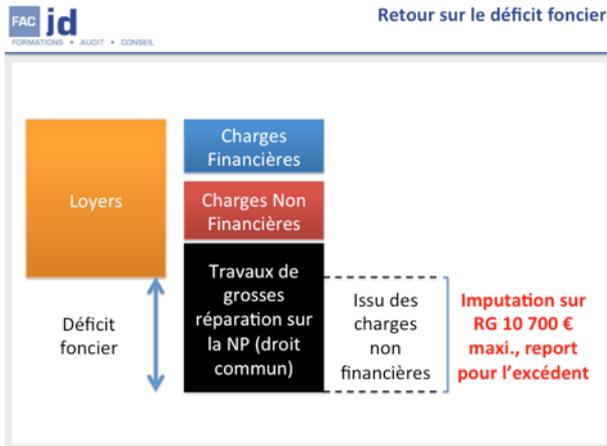
Il s'agit ici d'appliquer la même règle que celle applicable aux travaux d'entretien. Ainsi, la déduction est conditionnée à ce que :

- L'immeuble soit loué
- Le loyer soit normal (pas de sous-évaluation)
- L'usufruitier soit imposé dans la catégorie des revenus fonciers, ce qui implique que ce doit être une personne physique et que le bien soit loué nu.

Dès lors que les trois conditions sont remplies, le nu-propriétaire peut déduire les travaux de grosses réparations qu'il a engagés.

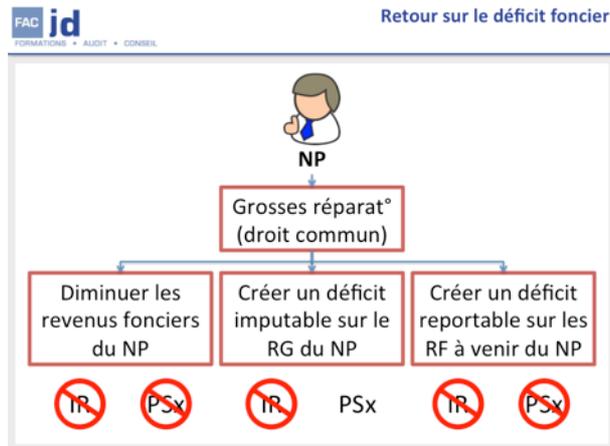


Ces travaux de grosses réparation n'étant pas des charges financières, l'éventuel déficit qu'ils génèrent sera imputable sur le revenu global du nu-propriétaire dans la limite de 10 700 €, l'excédent sera mis en report 10 ans.



En résumé, les travaux d'entretien supportés par le nu-propiétaire peuvent :

- Diminuer (voire annuler) des revenus fonciers perçus par le nu-propiétaire
- Créer un déficit imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € (voire 15 000 € si dispositif « Périssol » lui-même déficitaire)
- Créer un déficit en report 10 ans sur les revenus fonciers à venir du nu-propiétaire



### b. Le régime dérogatoire : déduction du revenu global du nu-propiétaire

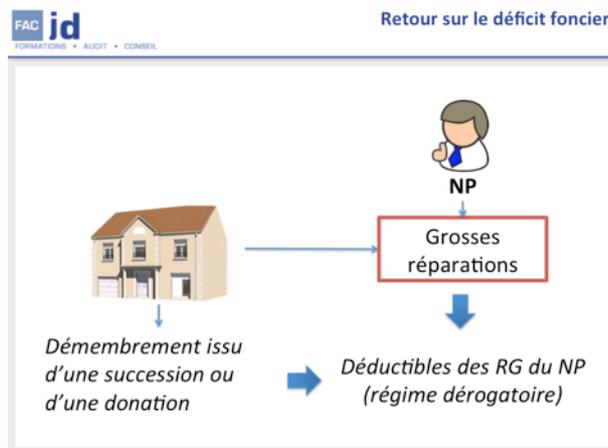
Le régime dérogatoire permet de déduire les travaux de grosses réparations du revenu global du nu-propiétaire. Il s'agit alors de charges déductibles au même titre que la pension alimentaire, les cotisations PERP, etc.

FAC **jd** Retour sur le déficit foncier  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

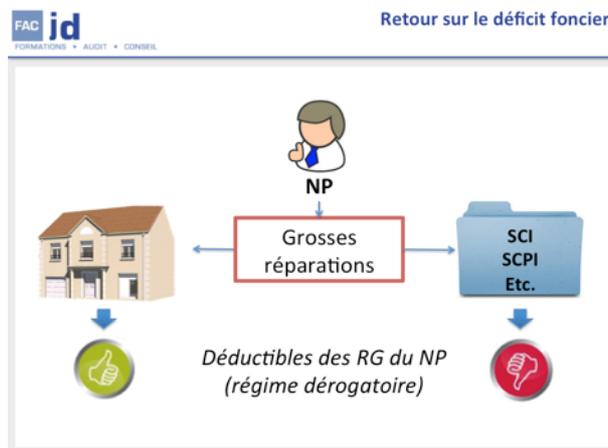
Ce régime dérogatoire est précisé par le BOFiP BOI-IR-BASE-20-60-20.

Ainsi, le bénéfice du régime dérogatoire est réservé aux dépenses de grosses réparations supportées par les nus propriétaires d'immeubles bâtis lorsque le démembrement résulte :

- soit d'une **succession**,
- soit de **certaines donations** à savoir les donations entre vifs effectuées sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au 4ème degré inclusivement et les donations entre époux ou entre personnes liées par un pacte civil de solidarité (PACS).



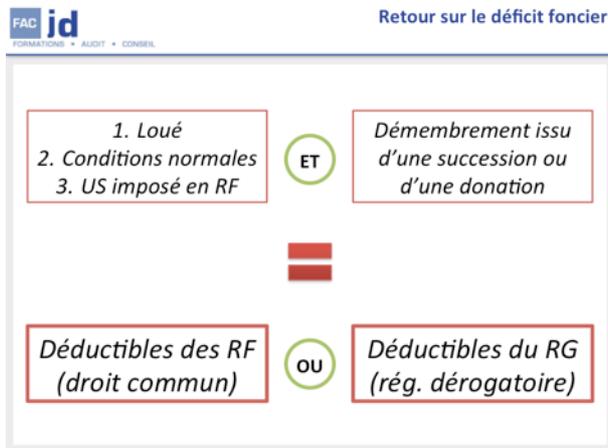
Sont exclus tous les démembrements portant sur des titres de sociétés, y compris lorsque les revenus correspondants sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers (SCI, SCPI, sociétés de l'article 1655 ter du CGI, etc.).



La déduction d'une charge du revenu global conduit à ne pas exiger de condition d'affectation de l'immeuble à la location. Il en résulte que la déduction du revenu global des dépenses de grosses réparations supportées par les nus propriétaires en application de l'article 605 du code civil pour des immeubles occupés par eux-mêmes ou par l'usufruitier est possible. Il en est de même lorsque l'immeuble est donné en jouissance gratuitement à un tiers.

Cependant, si l'immeuble est donné en location par l'usufruitier, et sous réserve que cette location soit effectuée à titre onéreux et dans des conditions normales et que le revenu correspondant soit imposé à l'impôt sur le revenu au nom de l'intéressé dans la catégorie des revenus fonciers, le nu-propriétaire peut

choisir, alternativement, de déduire les dépenses qu'il supporte pour la détermination de ses propres revenus fonciers.

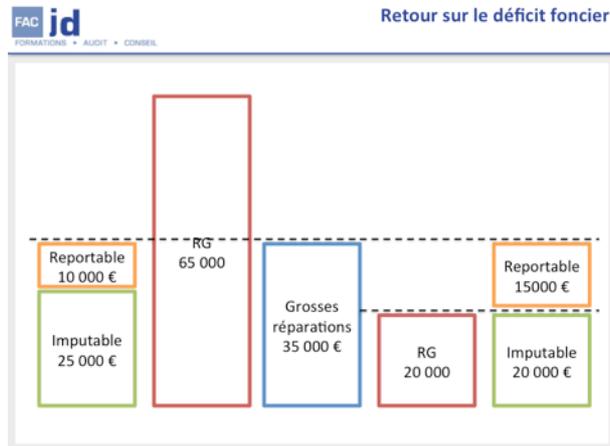


La déduction du revenu global s'effectue sur option irrévocable et par immeuble. Elle résulte de la seule mention des dépenses concernées sur la déclaration d'ensemble des revenus dans la rubrique concernée des charges déductibles du revenu global.



La déduction de ces charges du revenu global est limitée à 25 000 € par année civile. Lorsque les dépenses de grosses réparations excèdent 25 000 €, le nu-proprétaire peut imputer la fraction excédentaire, dans les mêmes conditions, au titre des dix années suivantes. En d'autres termes, un contribuable qui supporte 100 000 € de dépenses au titre d'une année pourra les déduire sur quatre ans (l'année de la dépense et les trois années suivantes), à raison de 25 000 € par an.

Les travaux de grosses réparations (dans le cadre du régime décoratoire) ne peuvent pas créer de déficit global. Ils ne sont donc admis en déduction que dans la limite du montant du revenu global de l'année de leur imputation.

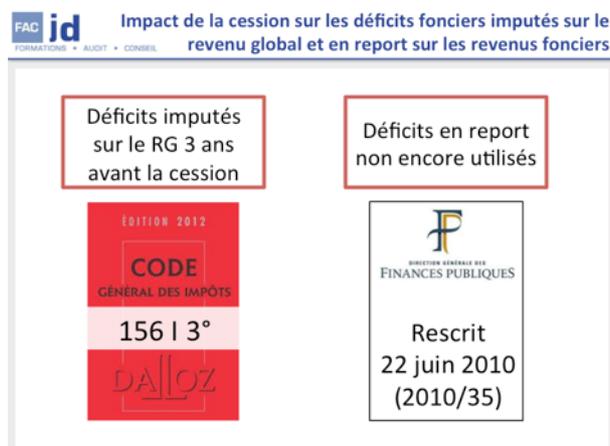


## II. Impact d'une cession sur les déficits fonciers (imputés sur le revenu global et/ou en report sur les revenus fonciers)

La cession d'un actif immobilier donné en location doit être analysée avec beaucoup de prudence si le cédant a bénéficié de déficits fonciers qui ont été soit imputés sur le revenu global soit ont été mis en report et non encore utilisés.

En effet, l'article 156 I 3° du Code général des impôts permet de remettre en cause un déficit foncier imputé sur le revenu global en cas de non-respect de l'engagement de location.

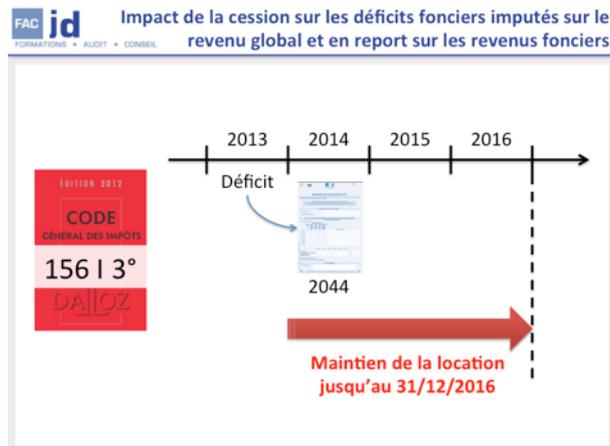
De plus, un rescrit du 22 juin 2010 (repris au BOFiP depuis) conduit à une perte du déficit en report non encore utilisé.



## Fiche 28. Le risque de remise en cause du déficit foncier imputé

### 1. Principe

Lorsqu'un contribuable, propriétaire d'un immeuble, impute un déficit foncier sur son revenu global au titre d'une année, **l'immeuble doit être affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.**



Il en est de même lorsqu'une société est propriétaire de l'immeuble si certains associés ont bénéficié d'une imputation de déficit sur leur revenu global. En outre, ceux-ci doivent conserver leurs titres pendant la même durée. La cession des parts avant l'expiration de ce délai de trois ans entraîne la reprise de l'avantage même si la société continue à respecter l'affectation de l'immeuble à la location.

Exemple : un propriétaire paie en juin de l'année N des travaux réalisés dans un logement loué le 1er juillet de l'année N. Le paiement de ces travaux génère un déficit foncier qu'il impute sur son revenu global déclaré au titre de l'année N. Ce déficit n'est pas remis en cause s'il loue le logement jusqu'au 31 décembre de l'année N+3. S'il impute un nouveau déficit sur son revenu global au titre de l'année N+3, la date butoir est repoussée jusqu'au 31 décembre de l'année N+6.

**Cette obligation suppose que la location soit effective et permanente.**

**Cette condition n'est pas remplie lorsque :**

- le **local est vacant**, même si le propriétaire perçoit et déclare des revenus de remplacement d'une assurance ou d'un autre organisme. En cas de départ d'un locataire, la nouvelle location doit prendre effet immédiatement. Cependant, il est admis un délai incompressible pour cette opération sous réserve de la preuve des diligences dans la recherche d'un nouveau locataire (annonces de la vacance, loyer et conditions de location non dissuasives, etc.).
- le bien est **mis en location meublée** (assimilée à une rupture de la location)
- le **propriétaire conserve la jouissance**, même temporaire
- le bien est **donné en pleine propriété ou en usufruit** à une personne qui ne fait pas partie du foyer fiscal du propriétaire.



**BOI-RFPI-BASE-30-20-10 §50**

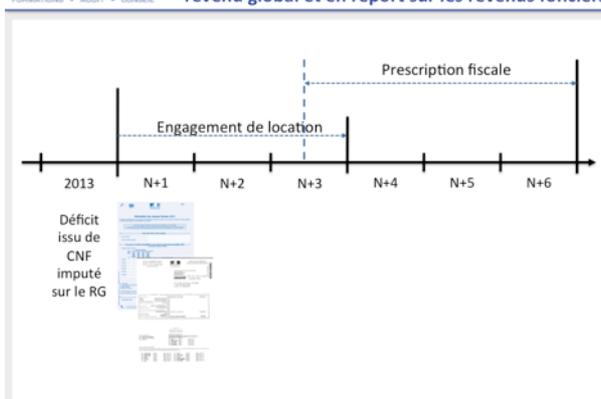
*Cette obligation suppose que la location soit effective et permanente*



- Vente du bien
- Donation de la PP du bien
- Donation de l'USU du bien
- Cessation de location
- Location en meublé

Lorsque cette condition n'a pas été respectée, et sauf application de l'une des exceptions visées aux n°260 et suivants, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global est remise en cause dans les conditions suivantes :

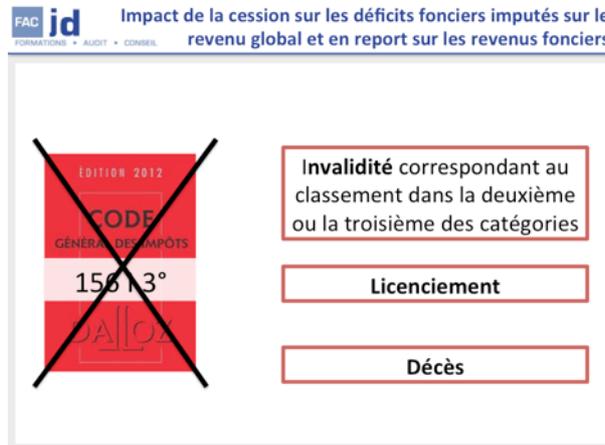
- le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent l'année de cessation de la location sont **reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation d'un déficit** sur le revenu global. Le (ou les) déficit indument imputé sur le revenu global peut être uniquement imputé sur les revenus fonciers des dix années suivantes dans les conditions de droit commun. Bien entendu, les déficits fonciers qui restaient à imputer après la cessation de la location ne peuvent plus l'être ;
- **cette remise en cause peut être effectuée jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle du non-respect de l'affectation de l'immeuble** ou de la conservation des titres nonobstant l'intervention de la prescription pour tout ou partie des années en cause. Les pénalités sont déterminées dans les conditions de droit commun.



Lorsqu'un contribuable ayant déclaré au titre de la même année un déficit imputable en tout ou partie sur le revenu global et provenant d'immeubles différents cesse de louer l'un d'entre eux dans les trois ans qui suivent l'imputation, il convient de reconstituer l'éventuel déficit imputable sur le revenu global en faisant abstraction des résultats déficitaires de l'immeuble cédé ou dont la location a cessé. Pour reconstituer le revenu imposable des années précédant la cessation de la location, le déficit foncier afférent à l'immeuble dont la location a cessé, y compris la part indûment imputée sur le revenu global, doit être imputé sur les revenus fonciers des années suivantes dans les conditions de droit commun jusqu'à l'année de cessation de la location.

## 2. Exception

Conformément aux dispositions du 3° du I de l'article 156 du CGI, aucune remise en cause de l'imputation du déficit sur le revenu global n'est effectuée dans les trois cas indiqués ci-après.



### a. Invalidité

Le contribuable ou l'un des époux ou partenaire à un pacte civil de solidarité (PACS) soumis à une imposition commune est atteint d'une **invalidité** correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L341-4 du code de la sécurité sociale. Il s'agit :

- des invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque ;
- des invalides qui, étant absolument incapables d'exercer une profession, sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce-personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie.

### b. Licenciement

Le contribuable ou l'un des époux ou partenaire à un PACS soumis à une imposition commune est **licencié**. Les personnes licenciées s'entendent de celles dont le contrat de travail est rompu à l'initiative de leur employeur.

L'absence de remise en cause ne s'applique que si l'année de licenciement est postérieure à l'année d'imputation sur le revenu global du déficit foncier.

### c. Décès

Le contribuable ou l'un des époux ou partenaire à un PACS soumis à une imposition commune **décède**. Cette exception ne vaut que pour les déficits antérieurs à la date du décès.

## Fiche 29. Le risque de remise en cause des déficits en report et non encore utilisés

La fraction du déficit supérieure à 10 700 € et la fraction du déficit résultant des intérêts d'emprunt s'imputent sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Suite à un rescrit du 22 juin 2010, repris au BOFiP, l'Administration considère que **les éventuels déficits fonciers restant à imputer après la cessation de la location ne peuvent plus être imputés sur les revenus fonciers.**

Il apparaît donc que le solde de déficit en report et non encore utilisé est perdu à compter de la cessation de la location (la vente du bien notamment).



**BOI-RFPI-BASE-30-20-10 §250 al. 13**

*En revanche, les éventuels déficits fonciers restant à imputer après la cessation de la location ne peuvent plus être imputés sur les revenus fonciers.*

## **CHAPITRE III : Un nécessaire conseil pendant la cession**

## Section I. Traitement fiscal de la plus-value immobilière

### Fiche 30. Détermination de la plus-value imposable

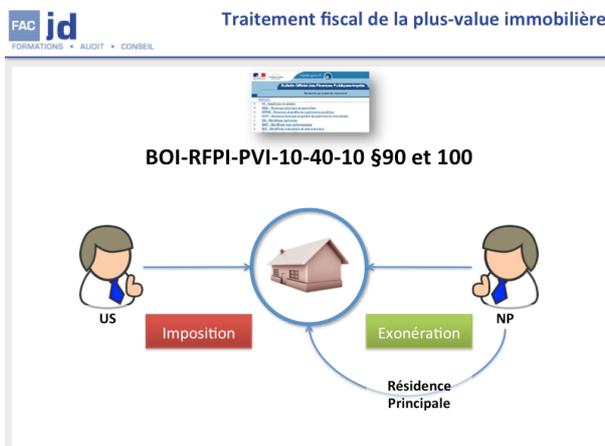
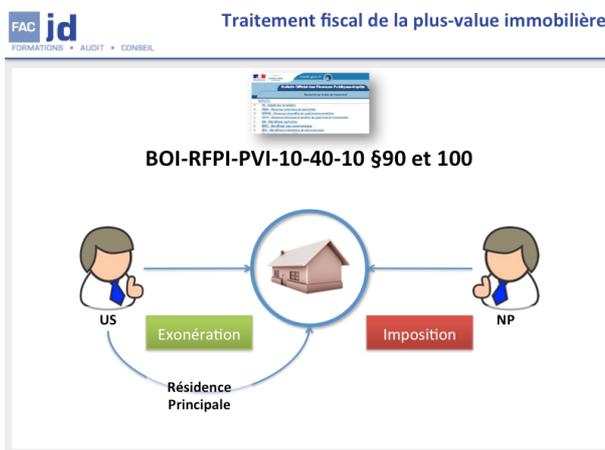
#### 1. Démembrement et exonération au titre de la résidence principale

Les paragraphes 90 et 100 du BOI-RFPI-PVI-10-40-10 (BOFiP) nous apportent les précisions suivantes :

« Lorsque la cession porte uniquement sur l'usufruit ou sur la nue-propriété d'un immeuble détenu jusque-là en pleine propriété, l'exonération est applicable toutes conditions étant par ailleurs remplies.

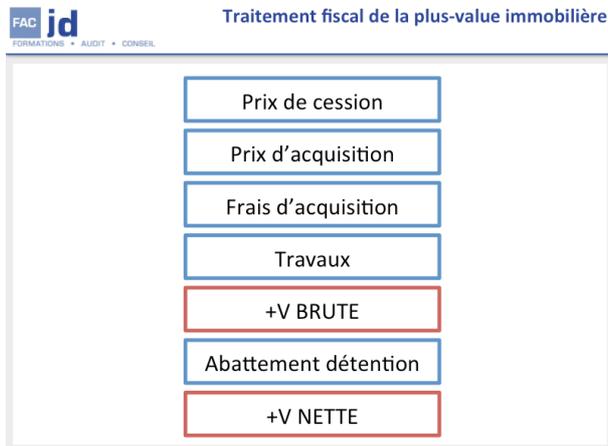
Lorsque la cession porte sur un immeuble dont la nue-propriété et l'usufruit appartiennent à des personnes différentes, il convient d'examiner chaque situation :

- le logement constitue la résidence principale du seul usufruitier : seule la quote-part de plus-value correspondant aux droits de l'usufruitier est susceptible de bénéficier de l'exonération ;
- le logement constitue la résidence principale de l'usufruitier et du nu-propiétaire : la plus-value réalisée lors de la cession du logement peut, en principe, bénéficier de l'exonération. Toutefois, dans le cas où la jouissance des locaux est répartie entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, l'exonération est limitée aux locaux effectivement utilisés par leurs titulaires à titre de résidence principale. »

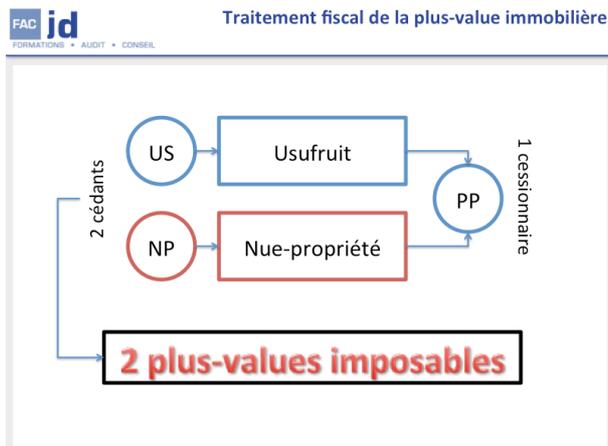


## 2. Rappel des étapes de détermination

La méthode de détermination d'une plus-value immobilière est la même quelle que soit la nature du droit cédé (pleine propriété, usufruit ou nue-propriété).



En cas de cession d'un actif démembré, deux droits distincts sont cédés par deux propriétaires (donc contribuables différents). Il convient de donc de déterminer une plus-value imposable entre les mains de l'usufruitier et celles du nu-propiétaire.



## 3. Détermination du prix de cession

La cession d'un actif démembré conduit généralement à l'acquisition par une seule personne, de telle sorte que la négociation porte le plus souvent sur la valeur de la pleine propriété.

Pour autant, dans le cadre de la détermination de la plus-value imposable entre les mains de chaque cédant (usufruitier et nu-propiétaire), il est nécessaire de ventiler le prix de cession.

Le paragraphe 120 du BOI-RFPI-PVI-20-10-10 traitant de la cession d'un immeuble dont la nue-propriété et l'usufruit appartiennent à des propriétaires différents, stipule :

*« En cas de cessions conjointes par le nu-propiétaire et l'usufruitier de leurs droits démembrés respectifs avec répartition du prix de vente entre les intéressés, l'opération est susceptible de dégager une plus-value imposable au nom de chacun des titulaires des droits démembrés.*

**Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte.** Le prix global doit être ventilé de façon à faire apparaître distinctement le prix de cession de la nue-propiété et celui de l'usufruit, en fonction de la valeur réelle au jour de la vente.

**A titre de règle pratique, il est admis que cette ventilation puisse être effectuée en appliquant le barème prévu par l'article 669 du CGI, en tenant compte, bien entendu, de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente.»**

Il apparaît donc que l'évaluation de chacun des droits retenue dans l'acte de vente sert de base à la détermination de la plus-value imposable et ce, quel que soit le sort du prix de cession (répartition, emploi ou quasi-usufruit).

En utilisant le terme « admis », la doctrine nous précise même que l'évaluation fiscale est une tolérance. Il convient donc de considérer l'évaluation économique comme la règle applicable de plein droit.

FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value immobilière**  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Prix de cession



**BOI-RFPI-BASE-30-20-10 §250 al. 13**

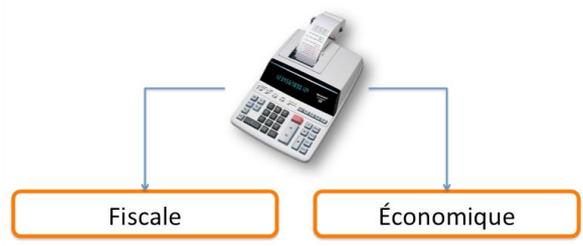
*En cas de cessions conjointes par le nu-propiétaire et l'usufruitier de leurs droits démembrés respectifs avec répartition du prix de vente entre les intéressés, l'opération est susceptible de dégager une plus-value imposable au nom de chacun des titulaires des droits démembrés.*

**Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte.**  
*Le prix global doit être ventilé de façon à faire apparaître distinctement le prix de cession de la nue-propiété et celui de l'usufruit, en fonction de la valeur réelle au jour de la vente.*

**A titre de règle pratique, il est admis que cette ventilation puisse être effectuée en appliquant le barème prévu par l'article 669 du CGI, en tenant compte, bien entendu, de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente.**

FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value immobilière**  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

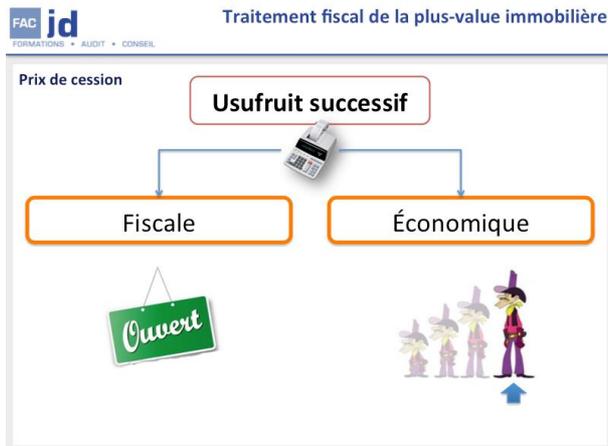
Prix de cession



Fiscale

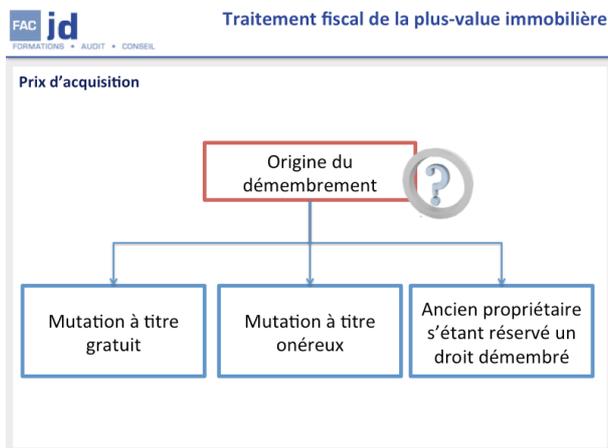
Économique

La cession d'un usufruit successif impliquera les mêmes contraintes que celles exposées précédemment. L'usufruit fiscal ne tient compte que des usufruits ouverts, l'usufruit économique tient compte de l'espérance de vie la plus grande.



#### 4. Détermination du prix d'acquisition

S'agissant du prix d'acquisition, il convient de s'interroger comment le cédant est devenu propriétaire de son droit



#### a. Le cédant a reçu son droit via une mutation à titre gratuit (donation, succession) ou une mutation à titre onéreux

Il s'agit ici de traiter le cas du cédant qui a reçu son droit suite à :

- Une donation de la nue-propriété (donation avec réserve d'usufruit)
- Une donation de l'usufruit temporaire (donation avec réserve de nue-propriété)
- Une succession (l'usufruit accordé au conjoint survivant ou un légataire, la nue-propriété revenant généralement aux descendants).
- Une acquisition de l'usufruit viager ou temporaire
- Une acquisition de la nue-propriété

Dans une telle situation, le paragraphe 210 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 (BOFiP) stipule :

« Dans cette situation la plus-value est déterminée en fonction du prix d'acquisition du droit aliéné. Le prix d'acquisition du droit est celui effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il n'a pas à être évalué a posteriori à l'aide d'un barème ou d'une évaluation économique. Cela étant, lors de la mutation qui l'a fait entrer dans le patrimoine du cédant, il peut avoir été évalué en appliquant le barème de l'article 762 du CGI (acquisition avant le 1er janvier 2004). »

Prix d'acquisition



**BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 §210**

2. Cession d'un droit démembré acquis isolément

*Dans cette situation la plus-value est déterminée en fonction du prix d'acquisition du droit aliéné.*

*Le prix d'acquisition du droit est celui effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il n'a pas à être évalué a posteriori à l'aide d'un barème ou d'une évaluation économique. Cela étant, lors de la mutation qui l'a fait entrer dans le patrimoine du cédant, il peut avoir été évalué en appliquant le barème de l'article 762 du CGI (acquisition avant le 1er janvier 2004).*

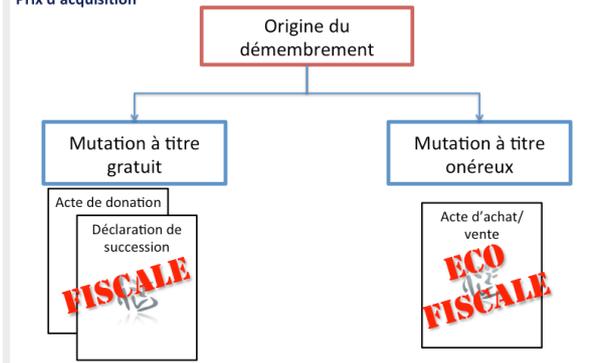
Il apparaît donc que le prix d'acquisition est le montant mentionné dans l'acte, c'est-à-dire :

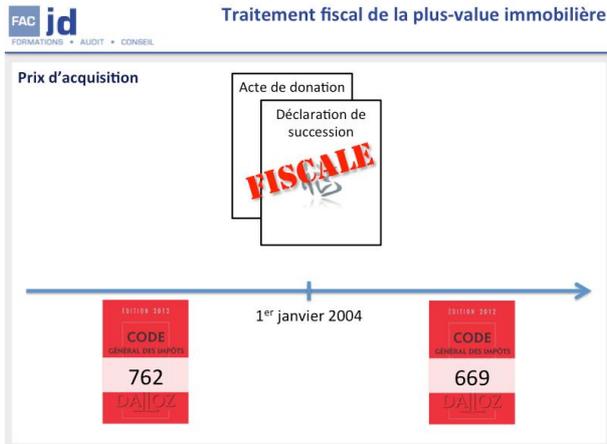
- L'acte de donation
- La déclaration de succession
- L'acte d'acquisition

S'agissant des actes de donation et déclaration de succession, l'évaluation du droit démembré est obligatoirement fiscale. Si le démembrement est antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2004, il convient d'utiliser le barème de l'article 762 ancien au lieu de l'article 669 actuel.

S'agissant des actes d'acquisition, les parties doivent convenir du mode de détermination du droit acquis. L'évaluation fiscale, tout comme l'évaluation économique, sont possibles.

Prix d'acquisition





FAC **jd** FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL **Traitement fiscal de la plus-value immobilière**

Prix d'acquisition

1<sup>er</sup> janvier 2004

Âge de l'usufruitier	Usufruit	Âge de l'usufruitier	Usufruit
Moins de 20 ans	70%	Moins de 21 ans	90%
Moins de 30 ans	60%	Moins de 31 ans	80%
Moins de 40 ans	50%	Moins de 41 ans	70%
Moins de 50 ans	40%	Moins de 51 ans	60%
Moins de 60 ans	30%	Moins de 61 ans	50%
Moins de 70 ans	20%	Moins de 71 ans	40%
70 ans et plus	10%	Moins de 81 ans	30%
		Moins de 91 ans	20%
		91 ans et plus	10%

**b. Le cédant a été plein propriétaire et s'est réservé un droit (d'usufruit ou de nue-propriété)**

Dans une telle situation, les paragraphes 190 et 200 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 (BOFiP) précisent :

« Si l'aliénation a pour objet la nue-propriété, l'usufruit ou tout autre droit portant sur un bien acquis en pleine propriété, la plus-value imposable est déterminée en tenant compte :

- d'une part, du prix du droit aliéné ;
- et, d'autre part, de la fraction du prix d'acquisition de la pleine propriété afférente à ce droit.

Le prix d'acquisition afférent au droit cédé est obligatoirement déterminée en appliquant le barème institué par l'article 669 du CGI, que l'acquisition soit intervenue avant ou après le 1<sup>er</sup> janvier 2004, en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente ( article 74 SE de l'annexe II au CGI ). Ces dispositions s'appliquent de plein droit sans possibilité de retenir un autre mode d'évaluation du prix d'acquisition du droit cédé.

Dans cette situation, les charges et indemnités augmentatives du prix, ainsi que les frais d'acquisition, sont retenus dans la même proportion que le prix d'acquisition lui-même. »

Prix d'acquisition



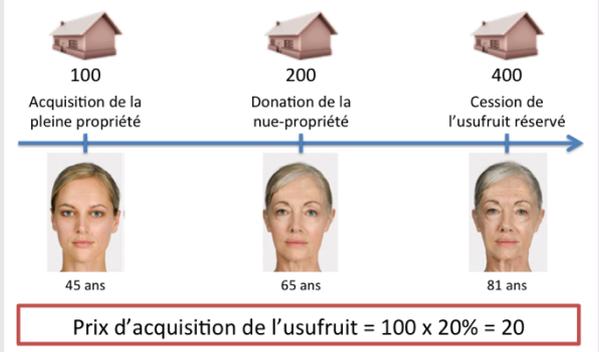
BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 §210

1. Acquisition en pleine propriété et cession d'un droit démembré  
Le prix d'acquisition afférent au droit cédé est obligatoirement déterminé en appliquant le barème institué par l'article 669 du CGI, que l'acquisition soit intervenue avant ou après le 1er janvier 2004, en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente ( article 74 SE de l'annexe II au CGI ). Ces dispositions s'appliquent de plein droit sans possibilité de retenir un autre mode d'évaluation du prix d'acquisition du droit cédé.  
Dans cette situation, les charges et indemnités augmentatives du prix, ainsi que les frais d'acquisition, sont retenus dans la même proportion que le prix d'acquisition lui-même..

Dès lors que le cédant a été un jour plein propriétaire du bien actuellement démembré, le droit qu'il s'est réservé est évalué fiscalement (barème de l'article 669 du CGI) sur la base de la pleine propriété originelle en fonction de l'âge de l'usufruitier au jour de la cession.

A titre d'exemple, si un bien a été acquis à l'origine 100 en pleine propriété et est détenu par un usufruitier de 81 ans, l'usufruit cédé vaut  $20\% \times 100 = 20$ .

Prix d'acquisition



**c. Le cédant a été nu-propriétaire, au jour de la vente, il est plein propriétaire suite à extinction de l'usufruit**

Cette situation est traitée au paragraphe 220 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 qui stipule :

« Il convient de distinguer les situations suivantes :

- la nue-propriété et l'usufruit ont été acquis à titre onéreux : il convient de retenir la somme des prix d'acquisition de chacun des droits démembrés stipulés dans chacun des actes d'acquisition ;
- la nue-propriété a été acquise à titre gratuit (donation ou succession) et l'usufruit à titre onéreux : il convient de retenir la somme de la valeur vénale de la nue-propriété retenue lors de la donation ou de la succession et du prix d'acquisition de l'usufruit ;
- la nue-propriété a été acquise à titre onéreux et l'usufruit par extinction : d'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant. »

Prix d'acquisition



BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 §220

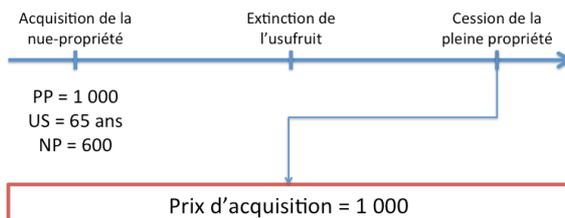
3. Cession après réunion de la propriété

Il convient de distinguer les situations suivantes :

[...]

- la nue-propriété a été acquise à titre onéreux et l'usufruit par extinction : d'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant.

Prix d'acquisition



**5. Prise en compte des frais d'acquisition**

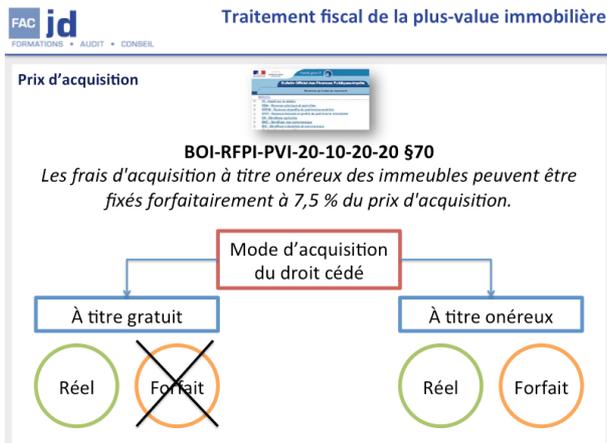
Il convient de rappeler que les frais d'acquisition sont pris en compte pour majorer le prix d'acquisition, pour leur montant réel. Il est toutefois possible de déroger à cette règle et d'opter pour une majoration forfaitaire égale à 7,5% du prix d'acquisition.

**a. Il convient de retenir le montant réel lorsque le droit a été acquis à titre gratuit**

Dans le paragraphe 70 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20

« Les frais d'acquisition à titre onéreux des immeubles peuvent être fixés forfaitairement à 7,5 % du prix d'acquisition. »

Ainsi, dès lors que le bien a été acquis à titre gratuit, le forfait ne peut être retenu. Seul le montant réel doit être pris en compte.



Le BOFiP apporte alors les précisions suivantes au paragraphe 80 :

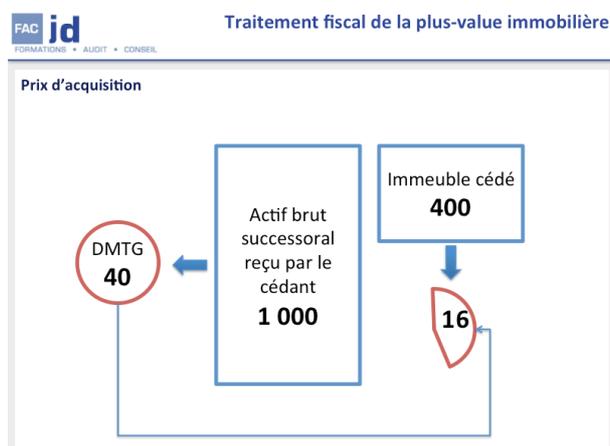
« Les frais afférents à l'acquisition à titre gratuit du bien ou droit cédé qui viennent en majoration du prix d'acquisition sont définis par décret (CGI, art. 150 VB, II-2° et CGI, ann. III, art. 41 duovicies I, I-1°). Ils sont retenus pour leur montant réel sur justification, doivent avoir été effectivement supportés par le cédant et s'entendent exclusivement :

- des frais d'acte et de déclaration (y compris honoraires du notaire) afférents à ce bien ou droit ainsi que, le cas échéant, des frais de timbre et de publicité foncière ;
- des droits de mutation payés afférents à ce bien ou droit. En cas de mutation par décès, les droits de mutation à titre gratuit afférents à ce bien se trouvent généralement inclus dans les frais globaux ayant grevé l'ensemble de l'actif successoral. A cet égard, le 1° du I de l'article 41 duovicies I de l'annexe III au CGI prévoit que les droits de mutation sont pris en compte à proportion de la fraction de leur valeur représentative des biens ou droits.

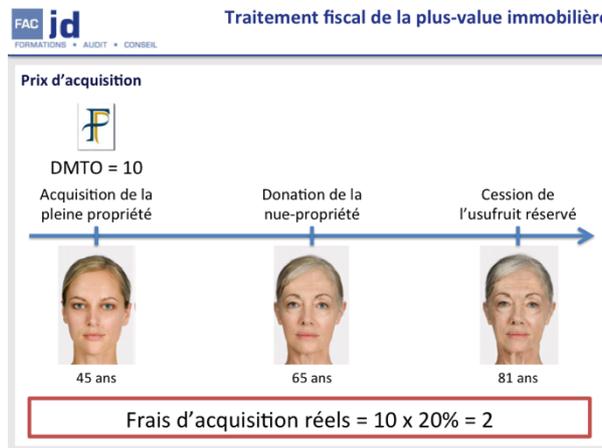
Pour la détermination de cette fraction de valeur, les biens transmis à titre gratuit doivent être retenus pour leur valeur taxable aux droits d'enregistrement. Ainsi, si le bien a été totalement exonéré, aucun frais d'acquisition ne peut être retenu ; si le bien a été partiellement exonéré, seule la quote-part de la valeur vénale taxable est prise en compte pour déterminer les droits de succession afférents à ce bien.

Exemple 1 :

Un contribuable ayant reçu un actif brut successoral de 1000 dont 400 est afférent à l'immeuble cédé, pourra retenir, en majoration du prix d'acquisition du bien (400), les droits de mutation à titre gratuit payés (40) à proportion de la valeur représentative de ce bien. Ces frais sont évalués à :  $(400 \times 40) / 1000 = 16$  (application de la règle de trois).



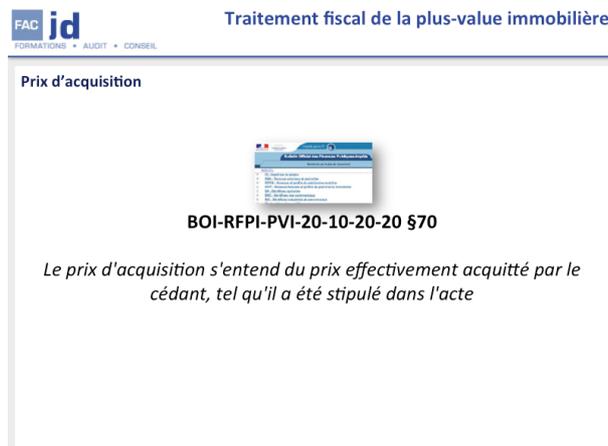
Par extrapolation, il convient également de corriger les droits de mutation à titre onéreux acquittés lors de l'acquisition de la pleine propriété alors que le cédant ne détient aujourd'hui qu'un droit d'usufruit



### b. Forfait calculé sur le prix d'acquisition

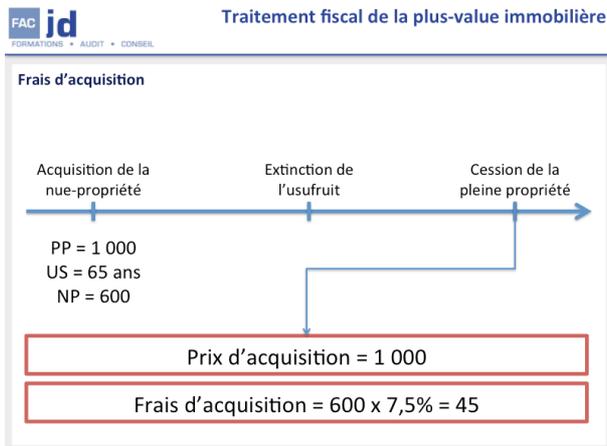
Le paragraphe 70 alinéa 2 du stipule :

« Le prix d'acquisition s'entend du prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte »



Cette précision nous est utile lorsqu'il s'agit de la cession par ex-nu-propiétaire devenu plein propriétaire. En effet, nous l'avons vu précédemment, le prix d'acquisition est égal à la valeur de la pleine propriété lorsque le nu-propiétaire est entré en possession de son droit (par donation, succession ou acquisition).

Si la nue-propiété a été acquise, le cédant peut opter pour le forfait de 7,5% calculé sur le prix d'acquisition égal ici à la nue-propiété mentionnée dans l'acte (et non la pleine propriété ayant servi à déterminer ladite nue-propiété).



## 6. Prise en compte des travaux

Tout comme les frais d'acquisition, les travaux sont déductibles pour leur montant réel dès lors qu'ils n'ont pas déjà été déduits ou ouvert droit à une réduction ou crédit d'impôt. A défaut, dès lors que le bien est détenu depuis plus de 5 ans, il est possible d'appliquer un forfait égal à 15% du prix d'acquisition.

### a. Réel

FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value immobilière**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

**Travaux**

**BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 §240**

*Sont exclues les dépenses qui ont été déduites, pour l'assiette de l'impôt sur le revenu, soit du revenu global, soit des revenus catégoriels ou qui ont été incluses dans la base d'une réduction ou d'un crédit d'impôt*

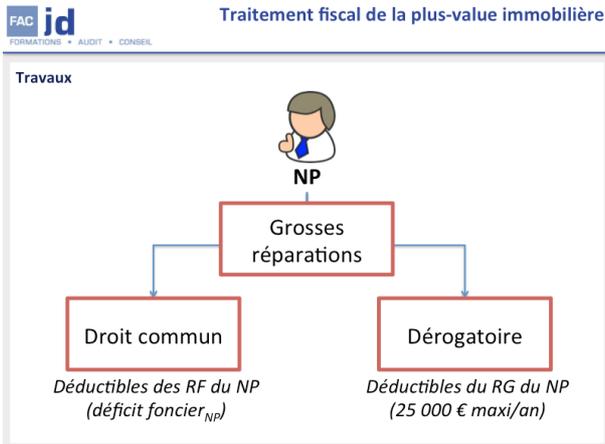
Le BOFiP nous précise que les travaux pris en compte au réel ne doivent avoir ouvert droit à un avantage fiscal sauf mesures de tempérament à savoir :

- Amortissement des dispositifs Périssol, Besson-neuf et Robien
- Les réductions d'impôts des dispositifs Scellier, Censi-Bouvard.

En revanche sont exclus de cette mesure de tempérament :

- Restauration immobilière Malraux.

On peut donc légitimement écarter la prise en compte des travaux de grosses réparations supportés par le nu-propriétaire et déduits soit de ses revenus fonciers soit de son revenu global.



**b. Forfait de 15%**

FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value immobilière**  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Prix d'acquisition

**BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 §400 al. 2**

*La circonstance que la cession porte sur un droit démembré (usufruit ou nue-propriété) ne fait pas obstacle au bénéfice du forfait de 15 %. Dans ce cas, le prix d'acquisition à retenir est le prix de la seule fraction cédée.*

Là encore, le BOFiP précise au paragraphe 400 :

« Le prix d'acquisition s'entend du prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte »

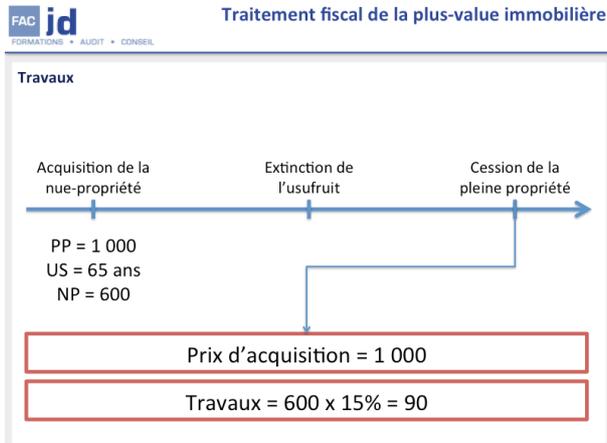
FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value immobilière**  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Prix d'acquisition

**BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 §400 al. 1**

*Le prix d'acquisition s'entend du prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte*

Cette précision est utile lorsqu'il s'agit (encore une fois) de la cession par ex-nu-proprétaire devenu plein propriétaire. Si la nue-propriété est détenue depuis plus de 5 ans, le cédant peut opter pour le forfait de 15% calculé sur le prix d'acquisition égal ici à la nue-propriété mentionnée dans l'acte (et non la pleine propriété ayant servi à déterminer ladite nue-propriété).



### 7. Décompte du délai de détention

Les modalités de détermination du délai de détention sont définies par le paragraphe 20 du BOI-RFPI-PVI-20-20.

Voici un extrait concernant plus particulièrement la cession d'un actif démembré :

Nature de l'acquisition	Point de départ du délai de détention
Acquisition à titre onéreux	Date de l'acte qui constate l'opération d'achat. La date de l'enregistrement ou celle de la formalité fusionnée n'a pas à être retenue.
Démembrement de propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cession d'un droit démembré portant sur un bien acquis en pleine propriété : date d'acquisition du bien en pleine propriété (date de l'acte ou date d'ouverture de la succession).</li> <li>- Cession après réunion de la propriété : la durée de détention doit être décomptée à partir de la première des deux acquisitions qu'elles soient à titre onéreux, à titre gratuit ou par voie d'extinction naturelle.</li> </ul>
Acquisition à titre gratuit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les mutations par décès : date d'ouverture de la succession.</li> <li>- Pour les mutations entre vifs : date de l'acte.</li> </ul>

FAC **jd** FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL **Traitement fiscal de la plus-value immobilière**

**Délai de détention**

**BOI-RFPI-PVI-20-20-40**

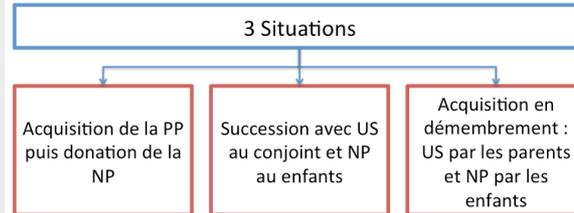
Nature de l'acquisition	Point de départ du délai de détention
Démembrement de propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cession d'un droit démembré portant sur un bien acquis en pleine propriété (date d'acquisition du bien en pleine propriété (date de l'acte ou date d'ouverture de la succession)).</li> <li>- Cession après réunion de la propriété (la durée de détention doit être décomptée à partir de la première des deux acquisitions qu'elles soient à titre onéreux, à titre gratuit ou par voie d'extinction naturelle).</li> </ul>

### 8. En résumé

Trois situations sont à identifier :

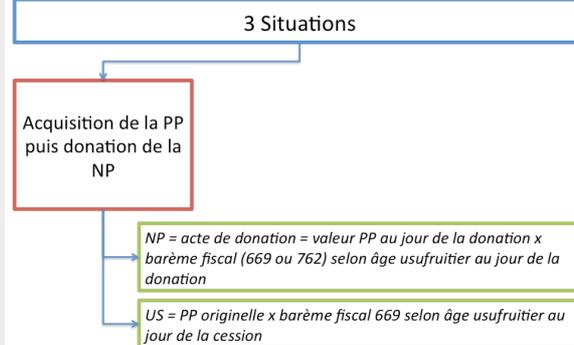
FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value immobilière**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

En résumé



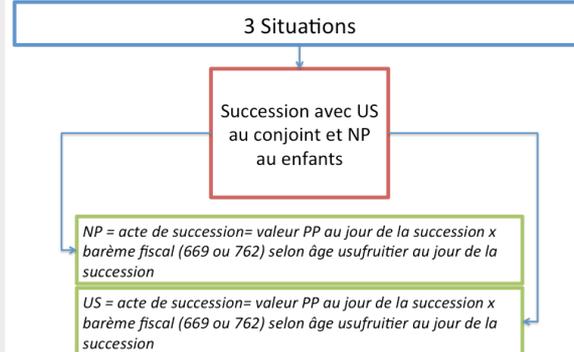
FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value immobilière**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

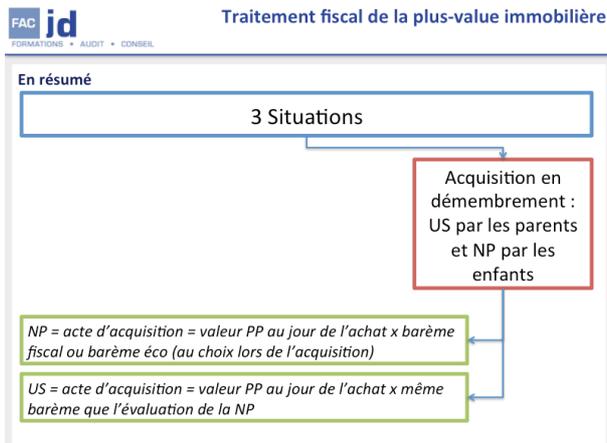
En résumé



FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value immobilière**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

En résumé





## Fiche 31. Exemples

### 1. Démembrement résultant d'une donation de la nue-propiété

Les époux A., aujourd'hui âgés de 62 ans, ont donné à leur fils unique, il y a 6 ans (en 2008), la nue-propiété de leur résidence principale estimée à l'époque 300 000 € (avec une réserve d'usufruit successif). Avec l'accord de leur fils, les époux A souhaitent céder leur habitation principale pour un montant de 500 000 € et remployer le prix de cession dans un bien plus adapté à leurs besoins.

Si le bien en question devrait être loué, compte tenu de son emplacement et de la qualité de la prestation, le loyer net de charge que pourraient percevoir les époux A. serait de l'ordre de 1 875 € par mois.

FAC **jd** Traitements fiscaux de la plus-value immobilière  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Démembrement résultant d'une donation

- Les époux A., aujourd'hui âgés de 62 ans, ont donné à leur fils unique, il y a 6 ans (en 2008), la nue-propiété de leur résidence principale estimée à l'époque 300 000 € (avec une réserve d'usufruit successif)
- Avec l'accord de leur fils, les époux A souhaitent céder leur habitation principale pour un montant de 500 000 € et remployer le prix de cession dans un bien plus adapté à leurs besoins.
- Si le bien en question devrait être loué, compte tenu de son emplacement et de la qualité de la prestation, le loyer net de charge que pourraient percevoir les époux A. serait de l'ordre de 1 875 € par mois.

Précisions	Données
Espérance de vie M. A.	21 ans
Espérance de vie Mme A.	25 ans

a. Éléments de calcul de la plus-value

FAC **jd** Traitement fiscal de la plus-value immobilière  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Démembrement résultant d'une donation

Répartition du prix de cession	Méthode fiscale	Méthode éco (5%)
Usufruit	200 000 €	350 000 €
Nue-propriété	300 000 €	147 000 €

FAC **jd** Traitement fiscal de la plus-value immobilière  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Démembrement résultant d'une donation

Répartition du prix d'acquisition	Méthode fiscale (CGI, art. 669)
Usufruit	Inutile (exonération)
Nue-propriété	50% x 300 000 € = 150 000 €

FAC **jd** Traitement fiscal de la plus-value immobilière  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Démembrement résultant d'une donation

Détermination des frais d'acquisition	Réel obligatoire (MTG à l'origine-
Usufruit	Inutile (exonération)
Nue-propriété	Pas de DMTG (abattement 151 950 €)

Démembrement résultant d'une donation

Détermination des travaux	Forfait 15% (faute d'informations suffisantes)
Usufruit	Inutile (exonération)
Nue-propriété	150 000 € x 15% = 22 500 €

**b. Comparaison de l'impact de l'évaluation de la nue-propriété du prix de cession**

Démembrement résultant d'une donation

Items	NP <sub>fisc</sub>	NP <sub>éco</sub>
Prix de cession	300 000 €	147 000 €
Prix d'acquisit°	150 000 €	150 000 €
Frais d'acquisit°	0 € (R)	0 € (R)
Travaux	22 500 € (F)	22 500 € (F)
<b>+V BRUTE</b>	<b>127 500 €</b>	<b>0 €</b>

Démembrement résultant d'une donation

Items	NP <sub>fisc</sub>		NP <sub>éco</sub>	
<b>+V BRUTE</b>	<b>127 500 €</b>		<b>0 €</b>	
Abatt.	6%	1,65%	6%	1,65%
<b>+V NETTE</b>	<b>119 850€</b>	<b>125 396 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
IR (19%)	22 772 €		0 €	
PSx (15,5%)	19 436 €		0 €	
Surtaxe	3 596 €		0 €	
<b>Prix Net</b>	<b>454 197 €</b>		<b>500 000 €</b>	
<b>Impôt tot.</b>	<b>45 803 €</b>		<b>0 €</b>	

**2. Démembrement résultant d'une succession**

Madame B., 72 ans, veuve depuis juillet 2003 (61 ans au jour du décès), partage la propriété d'un bien immobilier avec ses deux enfants.

Suite à la succession de son époux, Madame a opté pour l'usufruit, la nue-propriété ayant été dévolue aux deux enfants.

Madame B. trouve de plus en plus d'inconvénients dans la gestion de l'appartement et souhaite le vendre, mais continuer à percevoir des revenus réguliers.

Elle envisage donc de céder son bien pour un montant de 300 000 €.

**Démembrement résultant d'une succession**

- Madame B., 72 ans, veuve depuis juillet 2003 (61 ans au jour du décès), partage la propriété d'un bien immobilier avec ses deux enfants.
- Suite à la succession de son époux, Madame a opté pour l'usufruit, la nue-propiété ayant été dévolue aux deux enfants.
- Madame B. trouve de plus en plus d'inconvénients dans la gestion de l'appartement et souhaite le vendre, mais continuer à percevoir des revenus réguliers.
- Elle envisage donc de céder son bien pour un montant de 300 000 €.

Précisions	Données
Valeur au jour succession	180 000 €
DTMG Madame	2 400 €
DTMG enfants	2 400 €/enfant
Loyers nets de charges	12 500 €
Espérance de vie Mme B.	17 ans

**a. Éléments de calcul de la plus-value**

**Démembrement résultant d'une succession**

Répartition du prix de cession	Méthode fiscale	Méthode éco (4,17%)
Usufruit	90 000 €	150 000 €
Nue-propiété	210 000 €	150 000 €

**Démembrement résultant d'une succession**

Répartition du prix d'acquisition	Méthode fiscale (CGI, art. 762)
Usufruit	20% x 180 000 € = 36 000 €
Nue-propiété	80% x 180 000 € = 144 000 € 77 000 € par cédant

Démembrement résultant d'une succession

Détermination des frais d'acquisition	Réel obligatoire (MTG à l'origine-
Usufruit	2 400 €
Nue-propriété	2 400 € par cédant

Démembrement résultant d'une succession

Détermination des travaux	Forfait 15% (faute d'informations suffisantes)
Usufruit	36 000 € x 15% = 5 400 €
Nue-propriété	144 000 € x 15% = 21 600 € 10 800 € par cédant

**b. Calcul de la plus-value si répartition du prix de cession selon la méthode fiscale**

Démembrement résultant d'une succession

Détention	US <sub>fisc</sub>	50% NP1 <sub>fisc</sub>	50% NP2 <sub>fisc</sub>
Prix de cession	90 000 €	105 000 €	105 000 €
Prix d'acquisit°	36 000 €	72 000 €	72 000 €
Frais d'acquisit°	2 400 € (R)	2 400 € (R)	2 400 € (R)
Travaux	5 400 € (F)	10 800 € (F)	10 800 € (F)
<b>+V BRUTE</b>	<b>46 200 €</b>	<b>19 800 €</b>	<b>19 800 €</b>

Démembrement résultant d'une succession

Items	US <sub>fisc</sub>		50% NP <sub>fisc</sub>		50% NP <sub>fisc</sub>	
<b>+V BRUTE</b>	<b>46 200 €</b>		<b>19 800 €</b>		<b>19 800 €</b>	
Abatt.	36%	9,90%	36%	9,90%	36%	9,90%
<b>+V NETTE</b>	<b>29 568 €</b>	<b>41 626 €</b>	<b>12 672 €</b>	<b>17 840 €</b>	<b>12 672 €</b>	<b>17 840 €</b>

Démembrement résultant d'une succession

Items	US <sub>fisc</sub>		50% NP1 <sub>fisc</sub>		50% NP2 <sub>fisc</sub>	
<b>+V NETTE</b>	<b>22 176 €</b>	<b>31 219 €</b>	<b>9 504 €</b>	<b>13 380 €</b>	<b>9 504 €</b>	<b>13 380 €</b>
IR (19%)	4 213 €		1 806 €		1 806 €	
PSx (15,5%)	4 825 €		2 074 €		2 074 €	
Surtaxe	0 €		0 €		0 €	
<b>Prix Net</b>	<b>80 962 €</b>		<b>101 120 €</b>		<b>101 120 €</b>	
<b>Impôt tot.</b>			<b>16 798 €</b>			

c. Calcul de la plus-value si répartition du prix de cession selon la méthode économique

Démembrement résultant d'une succession

Items	US <sub>éco</sub>	50% NP1 <sub>éco</sub>	50% NP2 <sub>éco</sub>
Prix de cession	150 000 €	75 000 €	75 000 €
Prix d'acquisit°	36 000 €	72 000 €	72 000 €
Frais d'acquisit°	2 400 € (R)	2 400 € (R)	2 400 € (R)
Travaux	5 400 € (F)	10 800 € (F)	10 800 € (F)
<b>+V BRUTE</b>	<b>106 200 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

Démembrement résultant d'une succession

Items	US <sub>éco</sub>		50% NP1 <sub>éco</sub>		50% NP2 <sub>éco</sub>	
<b>+V BRUTE</b>	<b>106 200 €</b>		<b>0 €</b>		<b>0 €</b>	
Abatt.	36%	9,90%	36%	9,90%	36%	9,90%
<b>+V NETTE</b>	<b>67 968 €</b>	<b>95 686 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

Démembrement résultant d'une succession

Items	US <sub>éco</sub>		50% NP1 <sub>éco</sub>		50% NP2 <sub>éco</sub>	
<b>+V NETTE</b>	<b>50 976 €</b>	<b>71 765 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
IR (19%)	9 685 €		0 €		0 €	
PSx (15,5%)	11 125 €		0 €		0 €	
Surtaxe	568 €		0 €		0 €	
<b>Prix Net</b>	<b>128 622 €</b>		<b>75 000 €</b>		<b>75 000 €</b>	
<b>Impôt tot.</b>			<b>21 378 €</b>			

### 3. Plus-value imposable après l'extinction de l'usufruit

Monsieur C. a reçu de ses parents en 2000, la nue-propriété d'un bien estimé à l'époque 350 000 €. Les donateurs, alors âgés de 55 ans, s'étaient alors réservés un usufruit successif.

Les droits de donation de 27 276 € ont été pris en charge par les parents donateurs.

Les parents de Monsieur C. sont décédés en 2010 d'un accident de la circulation. Monsieur C. est alors devenu plein propriétaire d'un bien évalué à l'époque 500 000 €.

Aujourd'hui, il envisage de céder son bien pour un montant de 800 000 €.

Plus-value imposable après l'extinction de l'usufruit

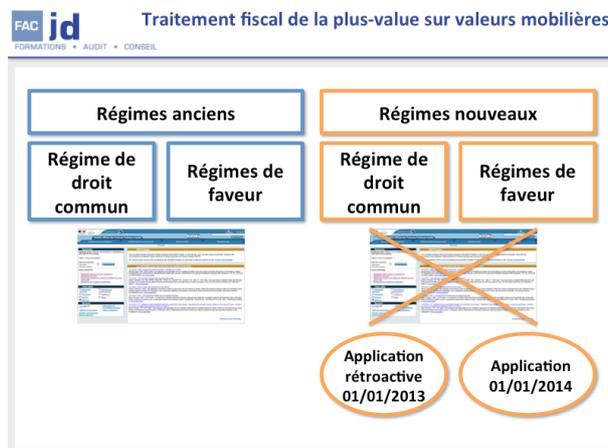
Items	Données	
Prix de cession	800 000 €	
Prix d'acquisit°	350 000 €	
Frais d'acquisit°	0 € (R)	
Travaux	350 000 € x 70% x 15% = 36 750 €	
<b>+V BRUTE</b>	<b>413 250 €</b>	
Abattement	54%	14,85%
<b>+V NETTE</b>	<b>190 095 €</b>	<b>351 882 €</b>

## Section II. Traitement fiscal de la plus-value sur valeurs mobilières (titres non cotés)

### Fiche 32. Une réforme des plus-values non commentée à ce jour

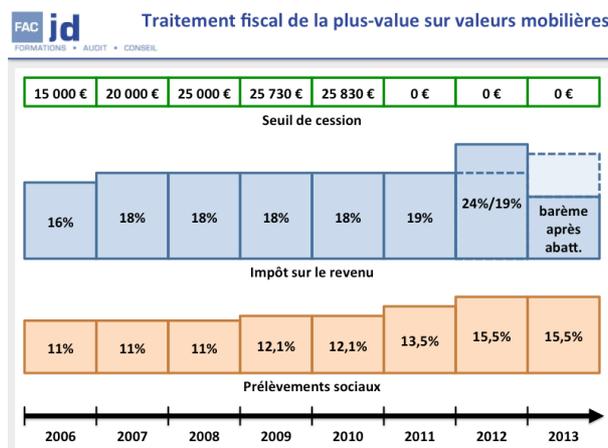
La réforme des plus-values sur valeurs mobilières a été profondément réformée par la loi de finances pour 2014 applicable aux plus-values réalisées à compter de 2013. Cette réforme n'a toujours pas fait l'objet de commentaire de l'administration fiscale depuis.

La précédente doctrine résultant d'une réforme de 2001 n'est plus applicable, toutefois, par voie d'extension, nous pouvons imaginer (supposer) les modalités de détermination de la plus-value imposable.



#### 1. Application du barème progressif

La loi de finances pour 2014 a supprimé l'imposition forfaitaire des plus-values sur valeurs mobilières pour généraliser le barème progressif. Ainsi, les plus-values sont désormais intégrées au revenu imposable et subissent une imposition de 0 à 45%.



#### 2. Minoration du gain net par un abattement pour durée de détention

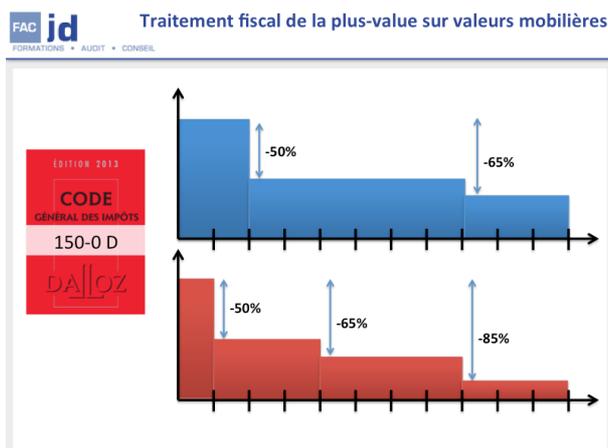
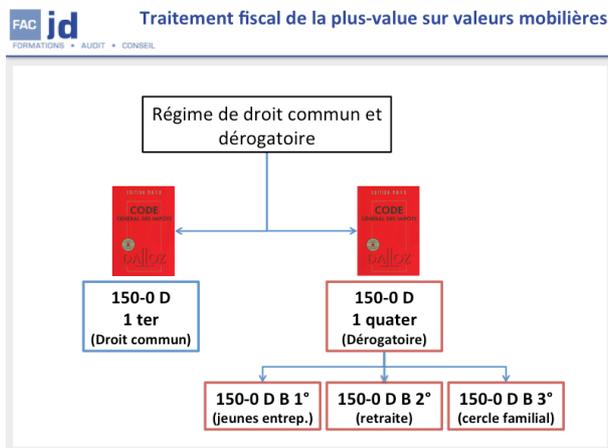
En contrepartie de l'assujettissement au barème progressif de l'impôt sur le revenu, le législateur a mis en place un abattement pour durée de détention prévu par l'article 150-0 D du Code général des impôts.

Deux régimes d'abattements sont prévus :

- Le régime de droit commun avec
  - 50% d'abattement après 2 ans de détention
  - et 65% d'abattement après 8 ans de détention
- Le régime incitatif avec
  - 50% après 1 an de détention
  - 65% après 4 ans de détention
  - 85% après 8 ans de détention

Le régime incitatif n'est ouvert qu'à trois cas précis :

- Cession d'une entreprise créée par le cédant ou acquise par ce dernier alors qu'elle avait moins de 10 ans (au jour de l'acquisition) ;
- Cession dans le cadre du départ en retraite du dirigeant ;
- Cession intrafamiliale.



Nous ne nous attarderons pas davantage sur ces différents dispositifs qui n'ont fait l'objet d'aucun commentaire de la part de l'Administration fiscale.

### Fiche 33. La charge de l'impôt

La doctrine actuelle (résultant d'une réforme de 2001) prévoit une charge de l'imposition différente selon le sort du prix de cession.

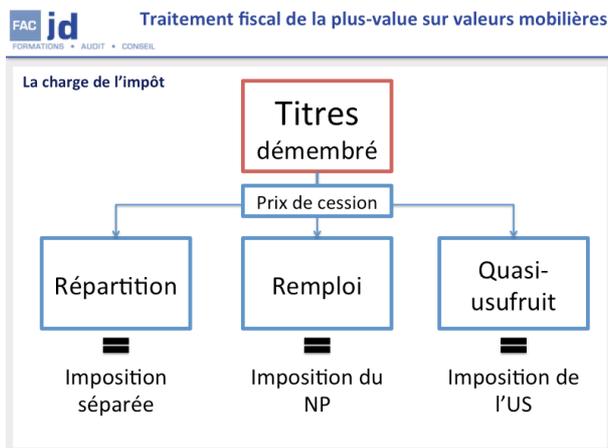
Ainsi, le paragraphe 70 du BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60 (BOFiP) stipule :

« En cas de cession conjointe par le nu-proprétaire et l'usufruitier de leurs droits démembrés respectifs avec répartition du prix de vente entre les intéressés, l'opération est susceptible de dégager une plus-value imposable au nom de chacun des titulaires des droits démembrés. »

Le paragraphe 110 du même BOFiP apporte une précision supplémentaire :

« Dans cette hypothèse, la cession à titre onéreux porte sur la pleine propriété des titres : le nu-proprétaire et l'usufruitier cèdent les titres démembrés et conviennent (ou ont convenu lors d'une convention antérieure) ensemble du sort du prix de vente, qui peut être soit remployé dans l'acquisition d'autres valeurs, droits ou titres eux-mêmes démembrés, soit attribué en totalité à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit.

Dans cette situation, outre le cas particulier dans lequel l'objet du démembrement est un portefeuille de valeurs mobilières, la plus-value est imposable, soit au nom du nu-proprétaire en cas de remploi, soit au nom de l'usufruitier en cas de quasi-usufruit, [...]. »



L'administration ouvre la possibilité de déroger à la règle d'imposition du nu-proprétaire en cas de remploi. En effet, dans le second aliéna du paragraphe 180 indique :

« Au regard des règles de droit civil, un portefeuille de valeurs mobilières dépendant d'une succession peut constituer une universalité de biens. Dans ce cas, il est admis que l'usufruitier peut disposer seul du portefeuille de valeurs mobilières ou de droits sociaux, en cédant les titres dans la mesure où ils sont remplacés, à charge pour lui, le cas échéant, de conserver la substance du portefeuille et de le rendre.

Dans cette situation, le nu-proprétaire est seul imposable sur la plus-value réalisée lors des cessions effectuées par l'usufruitier selon les modalités indiquées ci-dessus. Il est toutefois admis, sur option expresse et irrévocable formulée conjointement par le nu-proprétaire et l'usufruitier auprès de l'établissement financier teneur du compte, que cette plus-value soit imposable au nom du seul usufruitier selon les modalités ci-dessus. »

Trois conditions cumulatives sont donc nécessaires pour imposer l'usufruitier en lieu et place du nu-proprétaire :

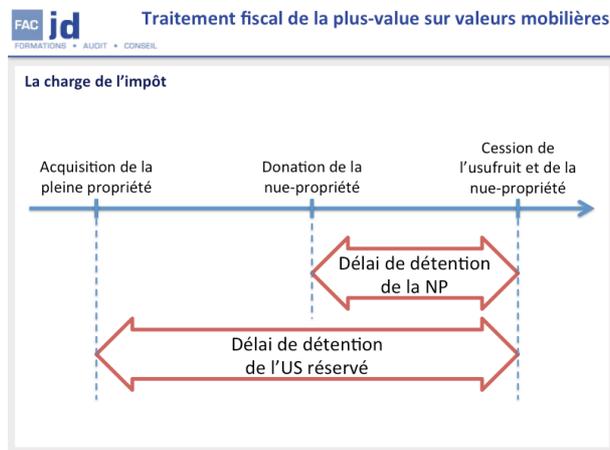
- Le démembrement doit porter sur un portefeuille de valeurs mobilières ; ce qui exclut les titres non cotés.
- Le démembrement doit résulter d'une succession ; ce qui exclut les démembrements ab initio et ceux résultant de donations.

- La demande d'imposition de l'usufruitier soit expressément et irrévocablement indiquée à l'Administration fiscale.

## Fiche 34. Détermination de la plus-value imposable

### 1. Détermination du prix de cession

Bien que dans certains cas, seul le nu-proprétaire ou l'usufruitier soit imposé, il n'en demeure pas moins nécessaire de déterminer une plus-value imposable sur chacun des droits cédé. En effet, la durée de détention n'étant pas forcément la même pour l'usufruitier et le nu-proprétaire, la plus-value sur chaque droit doit être déterminée séparément l'une de l'autre.



Le BOFiP est muet quant à la répartition du prix de cession.  
 Le régime applicable aux plus-values immobilières n'est pas transposable.  
 Cela ouvre un espace de liberté.

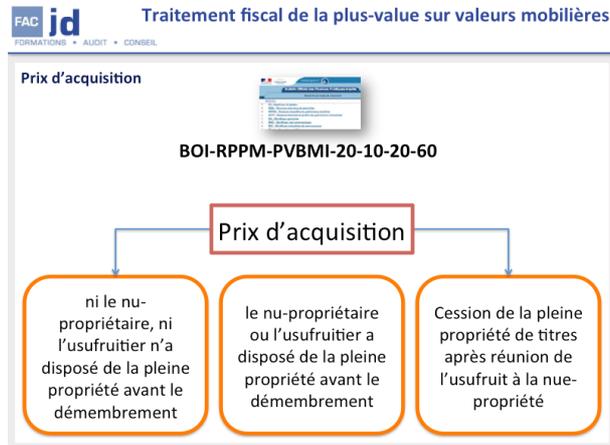


### 2. Détermination du prix d'acquisition

Dans sa doctrine actuelle, l'Administration distingue trois situations :

- Situation dans laquelle ni le nu-proprétaire, ni l'usufruitier n'a disposé de la pleine propriété des titres avant leur démembrement

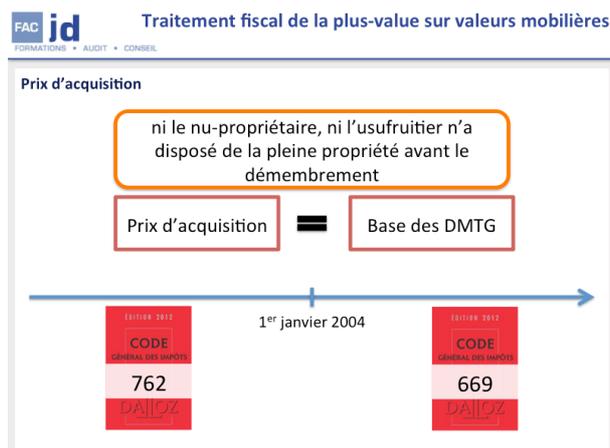
- Situation dans laquelle le nu-proprétaire ou l'usufruitier a disposé de la pleine propriété des titres avant leur démembrement
- Cession de la pleine propriété de titres après réunion de l'usufruit à la nue-proprété



**a. Situation dans laquelle ni le nu-proprétaire, ni l'usufruitier n'a disposé de la pleine propriété des titres avant leur démembrement**

Lorsque ni le nu-proprétaire, ni l'usufruitier n'a disposé de la pleine propriété des titres avant leur démembrement, par exemple suite à une succession, l'Administration considère qu'il convient de retenir la valeur retenue pour la détermination des droits d'enregistrement lors de la mutation à titre gratuit qui a donné lieu au démembrement de la propriété.

En d'autres termes, il convient de se reporter à l'acte (généralement la déclaration de succession) dans lequel les droits ont été obligatoirement évalués selon la méthode fiscale avec application du barème de l'article 762 si le démembrement est antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2004, à défaut le barème de l'article 669 du Code général des impôts.



**b. Situation dans laquelle le nu-proprétaire ou l'usufruitier a disposé de la pleine propriété des titres avant leur démembrement**

Le BOFiP nous précise sans le paragraphe 150 :

« Le prix ou la valeur d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value imposable est constitué, en tout état de cause, par le prix ou la valeur d'acquisition initiale de la pleine propriété des titres majoré de l'accroissement de valeur du droit transmis constaté entre la date de l'acquisition initiale de la pleine propriété et la date de transmission à titre gratuit (cas courant) ou à titre onéreux (cas plus exceptionnel). »

FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value sur valeurs mobilières**  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Prix d'acquisition



**BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60 §150**

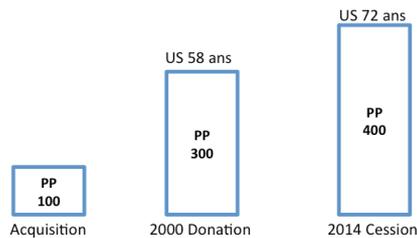
*Le prix ou la valeur d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value imposable est constitué, en tout état de cause, par le prix ou la valeur d'acquisition initiale de la pleine propriété des titres majoré de l'accroissement de valeur du droit transmis constaté entre la date de l'acquisition initiale de la pleine propriété et la date de transmission à titre gratuit (cas courant) ou à titre onéreux (cas plus exceptionnel).*

Un exemple est donné notamment en cas de donation de la nue-propriété.

FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value sur valeurs mobilières**  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Prix d'acquisition

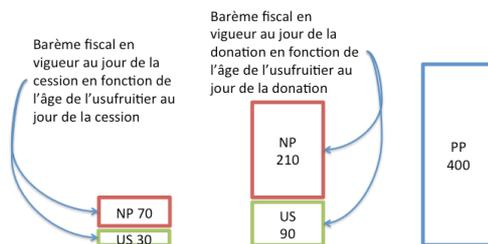
le nu-proprétaire ou l'usufruitier a disposé de la pleine propriété avant le démembrement



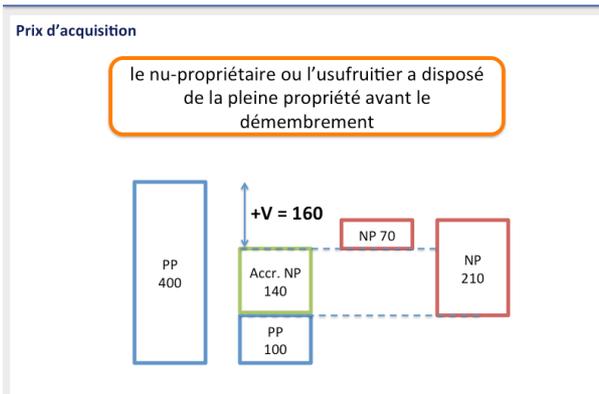
FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value sur valeurs mobilières**  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Prix d'acquisition

le nu-proprétaire ou l'usufruitier a disposé de la pleine propriété avant le démembrement

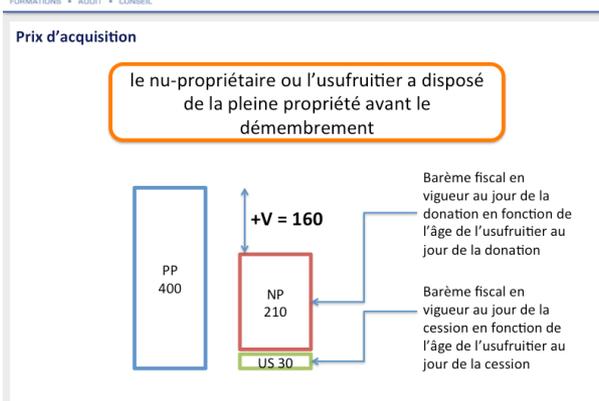


FAC **jd** Traitement fiscal de la plus-value sur valeurs mobilières  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



On peut s'apercevoir que l'on arrive au même résultat en utilisant la méthode imposée pour les plus-values immobilière, le prix d'acquisition est alors égal à la valeur de la nue-propriété dans l'acte de donation et à la valeur de l'usufruit dans la pleine propriété originelle calculé selon le barème fiscal actuel en fonction de l'âge de l'usufruitier au jour de la cession.

FAC **jd** Traitement fiscal de la plus-value sur valeurs mobilières  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



### c. Cession de la pleine propriété de titres après réunion de l'usufruit à la nue-propriété

Lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, le BOFiP stipule aux paragraphes 200 et 210 :

« D'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction (notamment en cas de décès de l'usufruitier), son prix d'acquisition est nul. En cas de cession ultérieure de la pleine propriété des titres, le prix d'acquisition à retenir est celui de la nue-propriété ou sa valeur vénale retenue lors de la transmission à titre gratuit.

Cependant, lorsque, dans un premier temps, les titres cédés ont été reçus simultanément par deux personnes distinctes, l'une en tant qu'usufruitier, l'autre en tant que nu-proprétaire à la suite d'une transmission à titre gratuit et que, dans un second temps, le nu-proprétaire a reçu l'usufruit par voie d'extinction, le prix d'acquisition à retenir est égal à la 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 la propriété. »

Prix d'acquisition

**BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60 §150**

*D'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction (notamment en cas de décès de l'usufruitier), son prix d'acquisition est nul. En cas de cession ultérieure de la pleine propriété des titres, le prix d'acquisition à retenir est celui de la nue-propriété ou sa valeur vénale retenue lors de la transmission à titre gratuit. Cependant, lorsque, dans un premier temps, les titres cédés ont été reçus simultanément par deux personnes distinctes, l'une en tant qu'usufruitier, l'autre en tant que nu-proprétaire à la suite d'une transmission à titre gratuit et que, dans un second temps, le nu-proprétaire a reçu l'usufruit par voie d'extinction, le prix d'acquisition à retenir est égal à la 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 la propriété*

Il convient de distinguer l'origine du démembrement :

- En cas de donation avec réserve d'usufruit, le prix d'acquisition est égal à la pleine propriété donnée
- En cas de succession attribuant l'usufruit à un héritier (le conjoint généralement) et la nue-propriété à l'autre, le prix d'acquisition est égal à la somme des deux droits transmis, donc à la pleine propriété originelle.

Prix d'acquisition

Cession de la pleine propriété de titres après réunion de l'usufruit à la nue-propriété



## Fiche 35. Exemple

Ne disposant d'aucun commentaire fiscal, nous ne pouvons qu'imaginer une méthode de calcul applicable à l'exemple suivant :

Monsieur D., aujourd'hui âgé de 65 ans, souhaite vendre les titres de la société qu'il a créée en 1990 avec un capital social de 10 000 €.

Les titres seraient cédés pour 3 000 000 €.

En 2000, Monsieur a donné à chacune de ses deux filles, la moitié de ses titres estimés alors 750 000 €. L'autre moitié a été donnée en 2010 sur la base de 1 000 000 €.

FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value sur valeurs mobilières**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

**Exemple**

- Monsieur D., aujourd'hui âgé de 65 ans, souhaite vendre les titres de la société qu'il a créée en 1990 avec un capital social de 10 000 €.
- Les titres seraient cédés pour 3 000 000 €.
- En 2000, Monsieur a donné à chacune de ses deux filles, la moitié de ses titres estimés alors 750 000 €. L'autre moitié a été donnée en 2010 sur la base de 1 000 000 €.

Date de la donation	2000	2010
Base PP	750 000 €	1 000 000 €
Âge US	51 ans	61 ans
% NP	70%	60%
Base NP	525 000 €	600 000 €
DMTG	54 129 €	34 874 €
DMTG payés par	Donateur	Donateur

Etant donné que l'usufruit est détenu depuis plus de 8 ans par le dirigeant partant à la retraite, la plus-value qui en découle bénéficie du régime incitatif ouvrant droit à un double abattement :

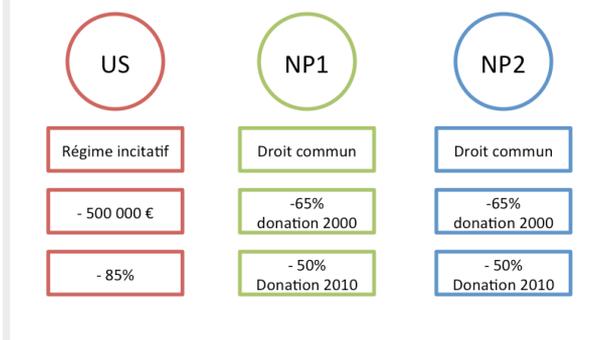
- Un abattement de 500 000 €
- Un abattement de 85%.

Les filles, nues propriétaires, ne bénéficient que du régime de droit commun, de plus, elles ont reçu leur droit de nue-propriété en deux temps, le délai de détention n'est pas le même, il conviendra donc d'appliquer deux abattements différents :

- Un abattement de 65% sur les titres détenus en nue-propriété depuis 2000 ;
- Un abattement de 50% sur les titres détenus en nue-propriété depuis 2010.

FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value sur valeurs mobilières**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

**Exemple**



Il est donc nécessaire de déterminer 3 plus-values :

1. Plus-value sur l'usufruit
2. Plus-value sur la nue-propriété transmise en 2000
3. Plus-value sur la nue-propriété transmise en 2010.

FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value sur valeurs mobilières**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Exemple

US

Items	Données
Prix de cession	40% x 3 M€ = 1 200 000 €
Prix d'acquisition	40% x 10K€ = 4 000 €
<b>Plus-value brute</b>	<b>1 196 000 €</b>
Abattement fixe	- 500 000 €
Solde	696 000 €
Abattement 85%	- 591 600 €
<b>+V NETTE (IR)</b>	<b>104 400 €</b>
<b>+V NETTE (PSx)</b>	<b>1 196 000 €</b>

FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value sur valeurs mobilières**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Exemple

NP1

NP2

Donation 2000	Données par NP
Prix de cession	60% x 3 M€ / 4 = 450 000 €
Prix d'acquisition	525 K€ / 2 = 262 500 €
<b>Plus-value brute</b>	<b>187 500 €</b>
Abattement 65%	- 121 875 €
<b>+V NETTE (IR)</b>	<b>65 625 €</b>
<b>+V NETTE (PSx)</b>	<b>187 500 €</b>

FAC **jd** **Traitement fiscal de la plus-value sur valeurs mobilières**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Exemple

NP1

NP2

Donation 2010	Données par NP
Prix de cession	60% x 3 M€ / 4 = 450 000 €
Prix d'acquisition	600 K€ / 2 = 300 000 €
<b>Plus-value brute</b>	<b>150 000 €</b>
Abattement 50%	- 75 000 €
<b>+V NETTE (IR)</b>	<b>75 000 €</b>
<b>+V NETTE (PSx)</b>	<b>150 000 €</b>

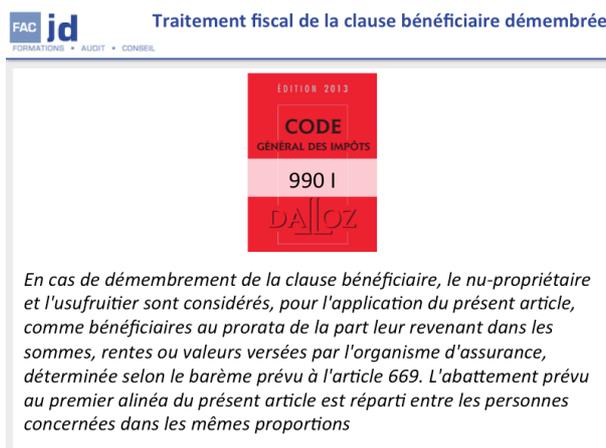
## Section III. Traitement fiscal de la clause bénéficiaire démembrée d'un contrat d'assurance-vie.

### Fiche 36. Contrat soumis aux dispositions de l'article 990I

Le traitement fiscal de la clause bénéficiaire démembrée, lorsque le contrat relève de l'article 990I, a été réformé par l'article 11 de la loi de finances rectificative pour 2011 n°2011-900 du 29 juillet 2011.

Le Code général des impôts stipule depuis :

*« En cas de démembrement de la clause bénéficiaire, le nu-proprétaire et l'usufruitier sont considérés, pour l'application du présent article, comme bénéficiaires au prorata de la part leur revenant dans les sommes, rentes ou valeurs versées par l'organisme d'assurance, déterminée selon le barème prévu à l'article 669. L'abattement prévu au premier alinéa du présent article est réparti entre les personnes concernées dans les mêmes proportions. »*



La loi fait preuve ici d'ambiguïté. Seuls les commentaires doctrinaux, repris au BOFiP, sont venus apporter les précisions nécessaires.

Ainsi, le paragraphe 310 du BOI-TCAS-AUT-60 stipule :

*« En cas de démembrement de la clause bénéficiaire, le nu-proprétaire et l'usufruitier sont considérés, pour l'application du prélèvement, comme bénéficiaires au prorata de la part leur revenant dans les sommes, rentes ou valeurs versées par l'organisme d'assurance, déterminée selon le barème prévu à l'article 669 du CGI.*

*L'abattement global de 152 500 € est réparti entre les personnes concernées, usufruitier et nu-proprétaire, dans les mêmes proportions. Ainsi, il convient d'appliquer autant d'abattements qu'il y a de couples "usufruitier / nu-proprétaire".*

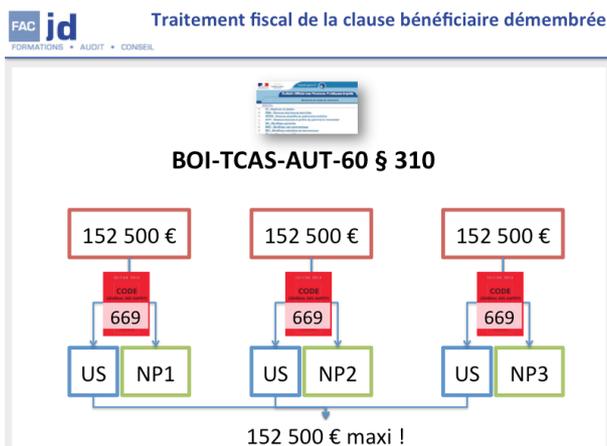
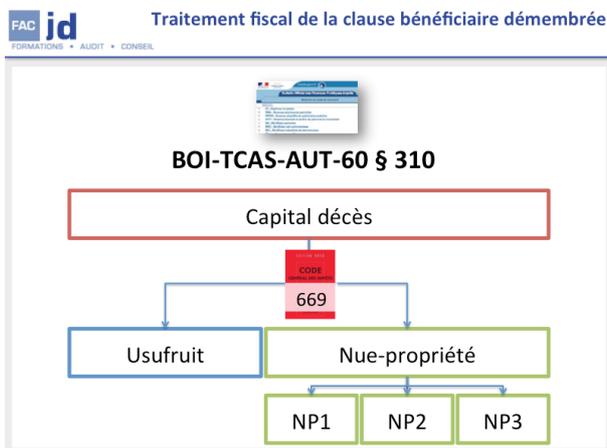
*En présence d'une pluralité de nus propriétaires, chaque nu-proprétaire partage un abattement avec l'usufruitier en fonction des droits revenant à chacun en application du barème prévu à l'article 669 du CGI. Dans cette situation, l'usufruitier ne peut toutefois bénéficier au total que d'un abattement maximum de 152 500 € sur l'ensemble des capitaux décès reçus à raison de contrats d'assurance-vie du chef du décès d'un même assuré.*

Lorsque l'un des bénéficiaires mentionnés au contrat est exonéré (par exemple, conjoint survivant ou partenaire lié au défunt par un PACS), la fraction d'abattement non utilisée par le bénéficiaire exonéré ne bénéficie pas aux autres bénéficiaires au contrat.

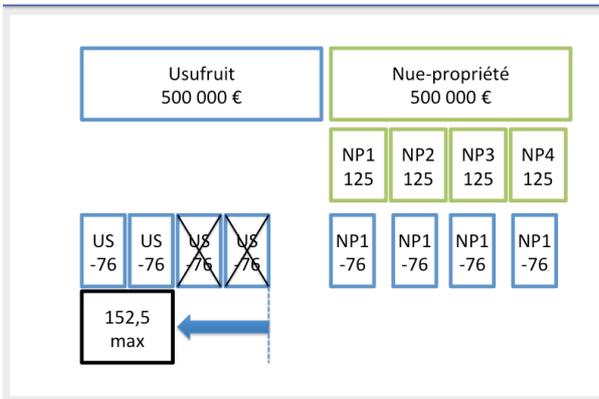
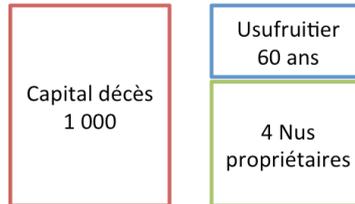
Si l'usufruitier ou le nu-proprétaire sont également bénéficiaires d'autres contrats d'assurance-vie souscrits par le même assuré, ils ne pourront bénéficier chacun que d'un abattement maximum de 152 500 € sur l'ensemble des capitaux décès, incluant leur quote-part de l'abattement réparti selon le barème de l'article 669 du CGI. 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. »

Il convient donc de répartir les capitaux décès selon le barème fiscal de l'article 669 du CGI. Les quotes-parts de capital sont ensuite diminuées d'une quote-part de l'abattement de 152 500 €.

S'il y a un seul bénéficiaire en usufruit et plusieurs bénéficiaires en nue-proprété, le bénéficiaire en usufruit accumulera les quotes-parts d'abattement partagés avec les nus propriétaires, sans pour autant dépasser le seuil de 152 500 €.



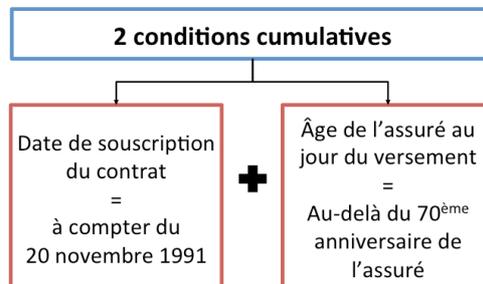
Exemple



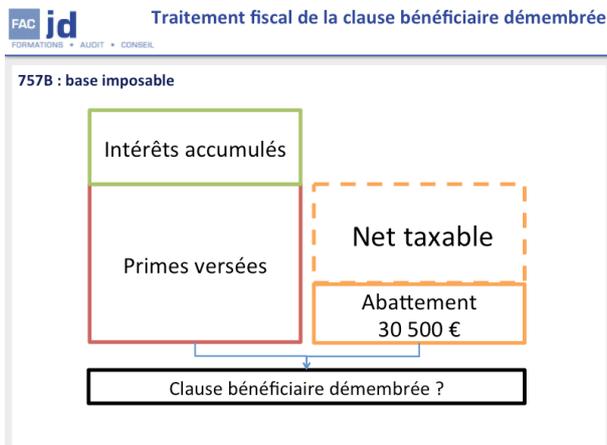
**Fiche 37. Contrat soumis aux dispositions de l'article 757B**

**1. Conditions d'application du 757B**

757B : conditions d'application



## 2. Base imposable du 757B

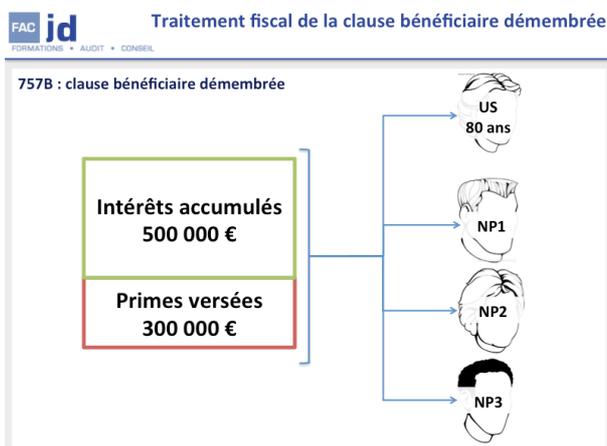
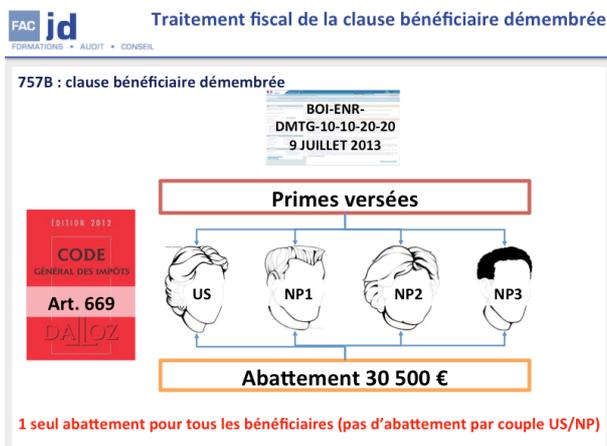


## 3. Extrait du BOI-ENR-DMTG-10-10-20-20

« 225.

*En cas de démembrement de la clause bénéficiaire, le nu-proprétaire et l'usufruitier sont considérés comme bénéficiaires au prorata de la part leur revenant dans les sommes, rentes ou valeurs versées, déterminé selon le barème prévu à l'article 669 du CGI.*

*L'abattement de 30 500 € (ou une portion de cet abattement, en présence d'autres bénéficiaires et/ou d'autres contrats) est réparti entre l'usufruitier et le nu-proprétaire selon le même barème de l'article 669 du CGI. »*



757B : clause bénéficiaire démembrée

	US	NP1	NP2	NP3
<b>Primes taxable 300 000 €</b>	<b>90 000 €</b> 300 000 x 30% (669 CGI à 80 ans)	<b>70 000 €</b> 1/3 de 300 000 x 70%	<b>70 000 €</b> 1/3 de 300 000 x 70%	<b>70 000 €</b> 1/3 de 300 000 x 70%
<b>Répartition de l'abattement de 30 500 €</b>	<b>0 €</b>	<b>10 166 €</b>	<b>10 166 €</b>	<b>10 166 €</b>
<b>Net taxable</b>	<b>Exonération</b>	<b>59 834 €</b>	<b>59 834 €</b>	<b>59 834 €</b>

## **CHAPITRE IV : Un nécessaire conseil après la cession**

## Section I. Le emploi : sur quel support ?

### Fiche 38. Préambule : l'analyse de la situation financière de l'usufruitier

Il s'agit d'ici d'analyser le emploi sur un produit contribuant au train de vie de l'usufruitier, c'est-à-dire susceptible de générer un complément de revenus.

Le emploi dans le cadre du train de vie de l'usufruitier consiste en l'acquisition de la résidence principale ou secondaire, il n'y a ici aucun conseil patrimonial particulier à fournir, nous écarterons donc cette solution.

S'agissant du train de vie de l'usufruitier, il convient avant toute proposition d'analyser la situation dans laquelle il se trouvait avant la cession de l'actif démembré.

Pour illustrer nos propos, nous vous proposons de partir de l'exemple suivant :

L'usufruitier est retraité, il perçoit des pensions imposables de 24 000 € par an. Les revenus fonciers issus du bien cédé, s'élèvent à 9 000 € par an (nets dans le cadre du régime réel).

#### **1. Première étape : identifier la tranche marginale d'imposition et le disponible avant la tranche supérieure**

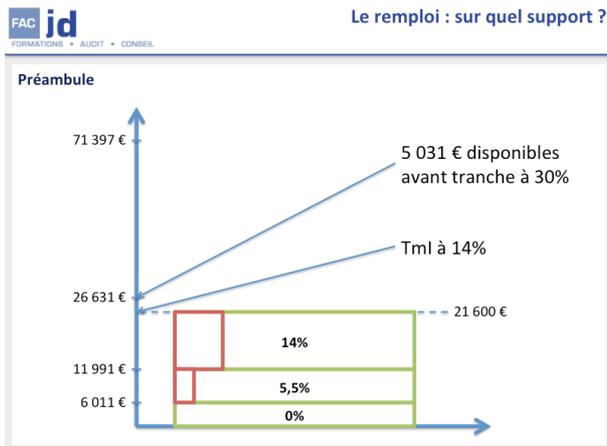
Il s'agit ici de confronter les effets du quotient familial avec le plafonnement des effets de celui-ci. Le barème progressif. L'objet de ce support n'est pas d'aborder ces points.

Toujours est-il que dans notre exemple, le contribuable verra ses pensions diminuées d'un abattement de 10% plafonné à 3 689 € par foyer fiscal. Les pensions annuelles de 24 000 € seront donc minorées de 2 400 € soit une revenu nette imposable de 21 600 €.



Le contribuable vit seul (célibataire, divorcé, séparé ou veuf), il ne dispose que d'une seule part au titre du quotient familial.

Le quotient familial de 21 600 € confronté au barème de l'impôt sur les revenus de 2013 nous permet d'identifier un taux marginal de 14% et d'un disponible de 5 031 € avant la tranche à 30%.



Compte tenu de ces éléments, les revenus fonciers du contribuable de 9 000 € vont impliquer une imposition au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux pour un montant total de 3 293 €. Les revenus nets d'impôt sont donc de 5 707 €. Il conviendra au travers des différentes solutions de réinvestissement d'obtenir un revenu net équivalent.

FAC **jd** Le emploi : sur quel support ?  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Préambule

Revenus fonciers nets	9 000 €/an
IR	$5\,031\text{ €} \times 14\% + 3\,979\text{ €} \times 30\% = 1\,898\text{ €}$
PSx (effets CSG déd. négligés)	$9\,000\text{ €} \times 15,5\% = 1\,195\text{ €}$
<b>Revenus nets d'impôts</b>	<b>5 707 €</b>

## Fiche 39. Dans un compte titres ordinaire (l'universalité)

### 1. Analyse civile

Un compte titre n'a de raison que s'il est géré activement. Cette gestion active implique de pouvoir céder et réinvestir dans un délai le plus court possible.

Le démembrement de propriété peut alors constituer un frein puisque, comme nous l'avons vu, précédemment, la cession d'un actif démembrement nécessite toujours l'accord des deux parties (usufruitier et nu-propiétaire).

Il a été remédié à cette situation depuis l'arrêt Baylet du 18 novembre 1998 qui autorise l'usufruitier à gérer le compte titres démembrement dans son universalité à charge pour lui de gérer en bon père de famille et donc de conserver la substance.



COUR DE CASSATION

Arrêt **BAYLET 18/11/1998**

*[...] 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 [...]*

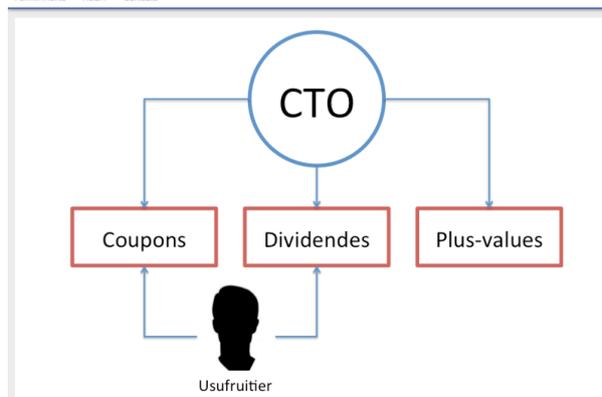
Ainsi, si l'usufruitier cède un titre, le produit de la vente devra être obligatoirement remployé dans le compte titre. L'usufruitier ne peut en aucun cas disposer à des fins personnelles du produit de la vente d'un titre détenu dans le compte titres démembré, au risque de s'exposer à l'abus de jouissance prévu à l'article 618 du Code civil.

*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.*



*Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir. Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.*

Il convient également de rappeler que dans le cadre d'un compte titres, le droit financier de l'usufruitier se limite exclusivement aux revenus, c'est-à-dire aux coupons d'obligations et aux dividendes d'actions. Les plus-values réalisées, que ce soit sur des actions ou des obligations, appartiennent au nu-proprétaire.

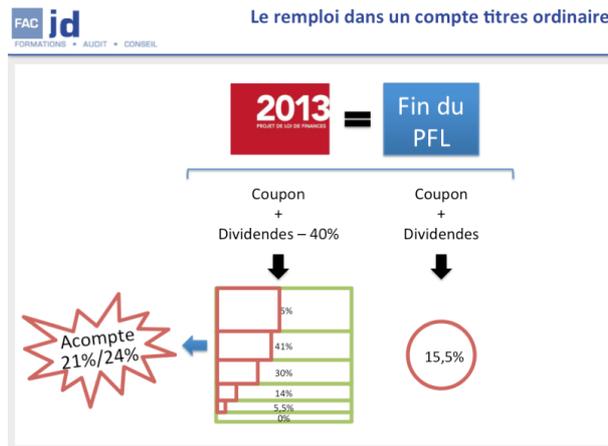


## 2. Analyse fiscale

### a. L'imposition systématique de l'usufruitier

D'un point de vue fiscal, les revenus perçus par l'usufruitier sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (RCM) imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Ainsi, qu'ils soient nécessaires ou pas pour l'usufruitier, ces revenus feront l'objet systématiquement d'une imposition.



### b. L'imposition du nu-proprétaire au titre des plus-values réalisées par l'usufruitier

L'Administration fiscale tient compte du sort du prix de cession afin de déterminer celui qui aura la charge de l'impôt. Ainsi :

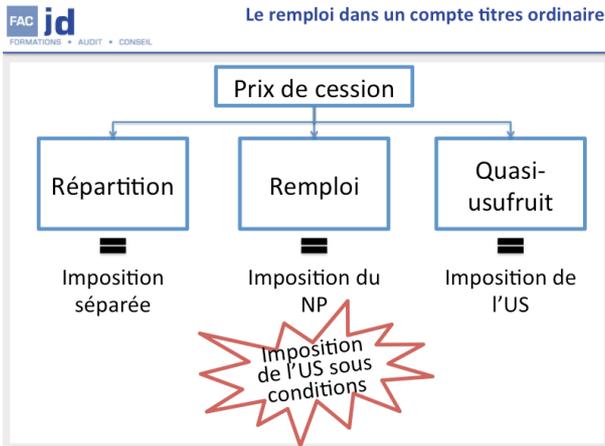
- en cas de répartition, usufruitier et nu-proprétaire sont imposés séparément
- en cas de remploi, seul le nu-proprétaire est imposé sur toute la plus-value
- en cas de quasi-usufruit, seul l'usufruitier est imposé sur toute la plus-value

Le remploi étant une condition d'application de l'arrêt Baylet, l'imposition du nu-proprétaire est obligatoire.

Une dérogation est toutefois prévue par l'Administration lorsque 3 conditions sont cumulativement remplies :

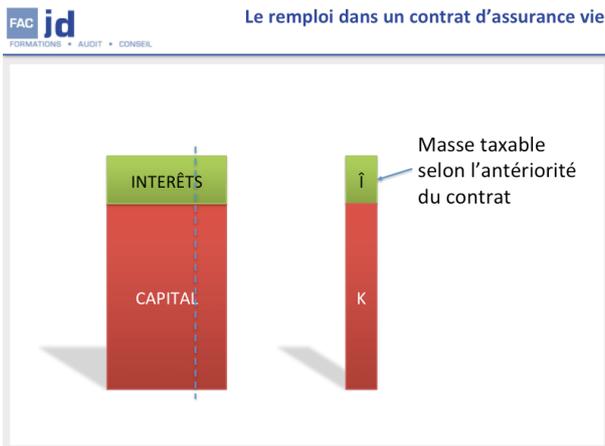
- Le démembrement doit porter sur un portefeuille de valeurs mobilières ; ce qui exclut les titres non cotés.
- Le démembrement doit résulter d'une succession ; ce qui exclut les démembrements ab initio et ceux résultant de donations.
- La demande d'imposition de l'usufruitier soit expressément et irrévocablement indiquée à l'Administration fiscale.

Dès lors, il est possible d'opter de manière irrévocable pour une imposition exclusive de l'usufruitier.



**Fiche 40. Dans un contrat d'assurance vie (les problématiques de la souscription en démembrement)**

**1. La fiscalité des rachats reste favorable**



FAC **jd** Le remploi dans un contrat d'assurance vie  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

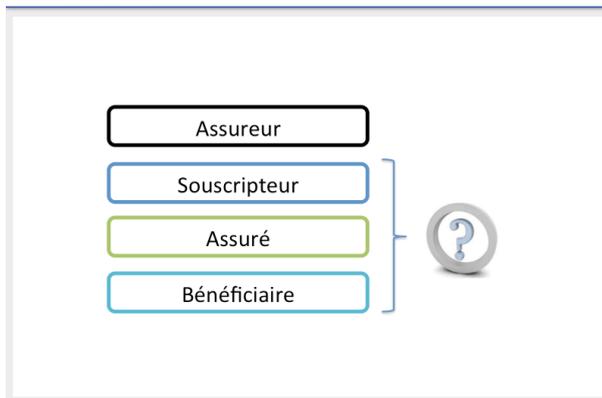
Placement 200 000 € nets de frais d'entrée  
 Rendement 2,75% nets de frais de gestion et de prélèvements sociaux  
 Retraits annuels = Intérêts annuels = 5 500 €

FAC **jd** Le remploi dans un contrat d'assurance vie  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Année	capital	intérêts	rachat brut	part taxable	PFL	Rachat net	Poids de l'impôt
1	200 000 €	5 500 €	5 500 €	147 €	35,00%	5 426 €	1,35%
2	194 647 €	10 853 €	5 500 €	290 €	35,00%	5 353 €	2,67%
3	189 438 €	16 062 €	5 500 €	430 €	35,00%	5 283 €	3,95%
4	184 368 €	21 132 €	5 500 €	566 €	35,00%	5 214 €	5,19%
5	179 433 €	26 067 €	5 500 €	698 €	15,00%	5 287 €	3,87%
6	174 631 €	30 869 €	5 500 €	826 €	15,00%	5 248 €	4,58%
7	169 957 €	35 543 €	5 500 €	951 €	15,00%	5 210 €	5,28%
8	165 408 €	40 092 €	5 500 €	1 073 €	15,00%	5 173 €	5,95%
9	160 981 €	44 519 €	5 500 €	1 191 €	7,50%	5 315 €	3,36%
10	156 673 €	48 827 €	5 500 €	1 307 €	7,50%	5 297 €	3,68%
11	152 480 €	53 020 €	5 500 €	1 419 €	7,50%	5 280 €	4,00%
12	148 399 €	57 101 €	5 500 €	1 528 €	7,50%	5 263 €	4,31%

**2. Les modalités de souscription**

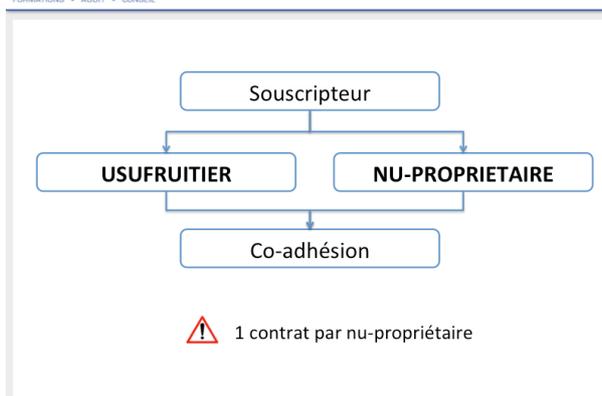
FAC **jd** Le remploi dans un contrat d'assurance vie  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



**a. Le souscripteur**

Qui est souscripteur du contrat ? Nombreux sont ceux qui répondent à cette question par « l'usufruitier », c'est faux ! En effet, l'usufruitier ne peut disposer que de son droit, c'est à dire la valeur de son usufruit. Le remploi en démembrement implique que les capitaux du nu-proprétaire soient également réinvestis. Nous sommes donc ici dans une **co-adhésion** impliquant l'usufruitier et le nu-proprétaire. Quid en cas de pluralité de nus propriétaires ? Il est vivement conseillé de souscrire autant de contrats que de couples usufruitier/nu-proprétaire.

FAC **jd** Le remploi dans un contrat d'assurance vie  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



Cette co-adhésion nécessitera également de prendre des précautions afin de préciser les prérogatives de chaque souscripteur. En effet, dans une telle adhésion, il y a deux souscripteurs: l'usufruitier et le nu-proprétaire.

Dans une telle situation, qui a le droit d'effectuer un rachat ? Qui peut effectuer un versement complémentaire ? Qui peut arbitrer les unités de comptes ? Qui peut désigner ou modifier le(s) bénéficiaire(s) du contrat ?

Autant de questions non réglées par la loi (ni la jurisprudence) qui nécessitent donc la réalisation d'une convention de démembrement annexée au bulletin de souscription afin de préciser tous ces points.

FAC **jd** FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL Le remploi dans un contrat d'assurance vie



**Problématique civile**

*Dans ce cas de co-adhésion, qui a le droit d'effectuer :*

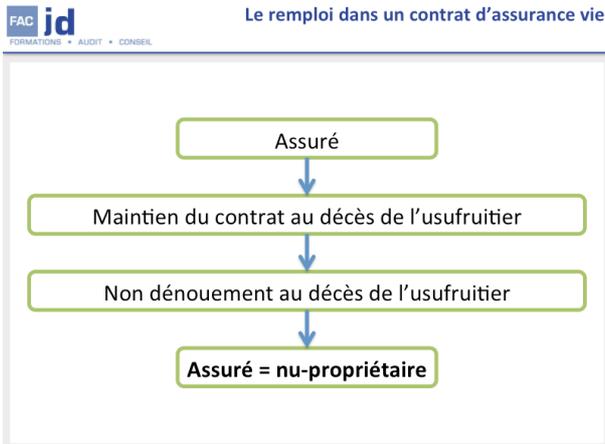
- Les arbitrages
- Les rachats
- Les modifications de clause bénéficiaire
- Les versements complémentaires
- La mise en garantie

## b. L'assuré

Qui est assuré ? Là encore, le réflexe est d'assurer l'usufruitier. Il s'agit une fois de plus d'une erreur d'analyse ! Pour comprendre cette dernière, il faut revenir sur l'objectif de la souscription d'un contrat d'assurance vie en démembrement : faire en sorte qu'au décès de l'usufruitier, le nu-proprétaire devienne plein propriétaire du contrat d'assurance vie qui aura acquis une antériorité fiscale très utile en cas de retrait ou de réforme de la fiscalité successorale intervenue depuis la souscription.

Ainsi, pour que le nu-proprétaire devienne plein propriétaire du contrat, il convient de faire en sorte que le contrat ne se dénoue pas au décès de l'usufruitier.

Pour que le contrat ne se dénoue pas, il ne faut surtout pas que l'assuré soit l'usufruitier, sinon, au décès de celui-ci, le contrat sera dénoué et les capitaux décès seront versés aux bénéficiaires ... L'assuré doit donc être le **nu-proprétaire**.



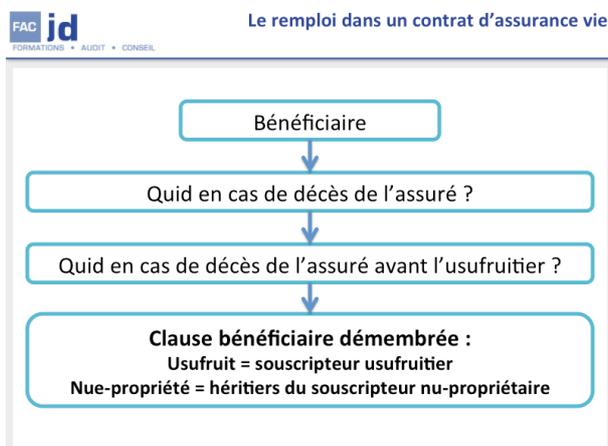
### c. Le bénéficiaire

Sur ce dernier point, les erreurs sont encore fréquentes... En effet, le réflexe conduit à désigner les héritiers du nu-proprétaire....

Lors de la détermination du ou des bénéficiaire(s), il est indispensable d'envisager les conséquences du décès de l'assuré (nu-proprétaire) ; mais il faut envisager toutes les hypothèses, à savoir le décès du nu-proprétaire après l'usufruitier, mais également avant. Si l'usufruitier survit au nu-proprétaire, il voudra probablement continuer à profiter de son droit d'usufruit. Malheureusement, son droit s'éteint en même temps que le nu-proprétaire, car le contrat sur lequel portait son usufruit n'existe plus (en raison de son dénouement).

Comment alors maintenir son droit d'usufruit ? Tout simplement en le désignant bénéficiaire pour l'usufruit du capital décès. La clause bénéficiaire doit donc comporter **le souscripteur usufruitier pour l'usufruit et les héritiers du nu-proprétaire pour la nue-propriété.**

Cette clause n'est pas sans risque car nous sommes en présence d'une clause bénéficiaire démembrée, qui implique une taxation tant des bénéficiaires en nue-propriété que des bénéficiaires en usufruit. Nous pouvons nous retrouver dans une situation où le souscripteur usufruitier devra payer un impôt pour conserver son droit car pour cela il doit passer par la case bénéficiaire en usufruit non exonéré (car ce n'est pas le conjoint, partenaire de pacs de l'assuré du contrat).



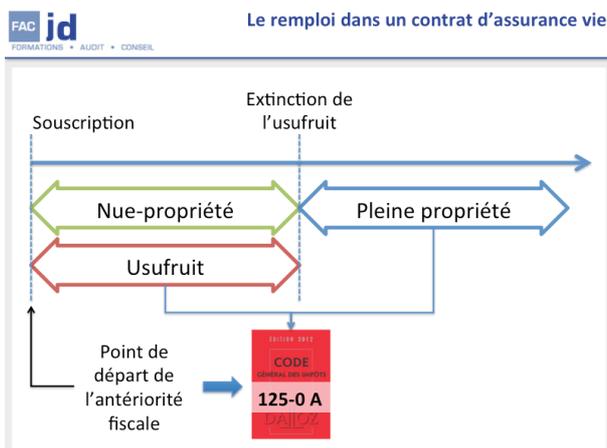
### 3. L'avantage fiscal d'une telle souscription

L'avantage d'une souscription en démembrement d'une clause bénéficiaire réside dans le fait qu'au décès de l'usufruitier, le contrat n'est pas dénoué, le nu-proprétaire en devient plein propriétaire en franchise de droits.

FAC **jd** Le remploi dans un contrat d'assurance vie  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL



*[...] la réunion de l'usufruit à la nue-proprété 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.*



### 4. La problématique fiscale d'une telle souscription

Il existe une dernière problématique dans ce type de souscription, elle est d'ordre fiscal. En effet, il peut y avoir un effet indésirable résultant du prédécès du souscripteur en nue-proprété (et donc assuré du contrat) avant le souscripteur en usufruit.

Dans une telle situation, le contrat sera dénoué, le capital décès reviendra pour l'usufruit au souscripteur initial en usufruit. Dans ce cas, ce dernier deviendra usufruitier d'un capital plus faible en raison du frottement inéluctable.

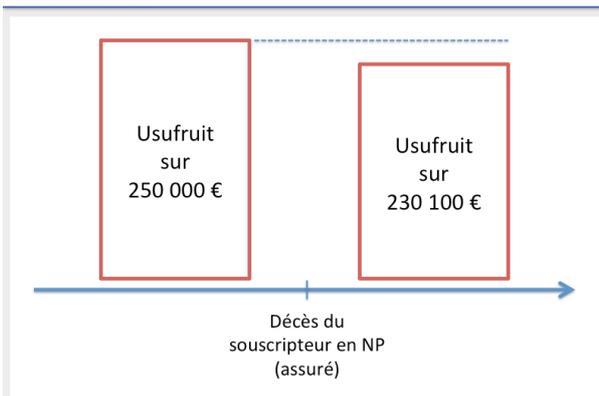


**Problématique fiscale**

*Quid en cas de prédécès de l'assuré et de la survie du souscripteur usufruitier ?*

Montant investi	250 000 €/NP
Souscripteur usufruitier	72 ans
Héritier du NP	1 seul (enfant)

Bénéficiaire	US	NP
Ventilation du capital	75 000 €	175 000 €
Ventilation de l'abatt	45 750 €	106 750 €
Base taxable	29 250 €	70 250 €
Taxe 20% (990I)	<b>5 850 €</b>	<b>14 050 €</b>



## Fiche 41. Dans un contrat de capitalisation

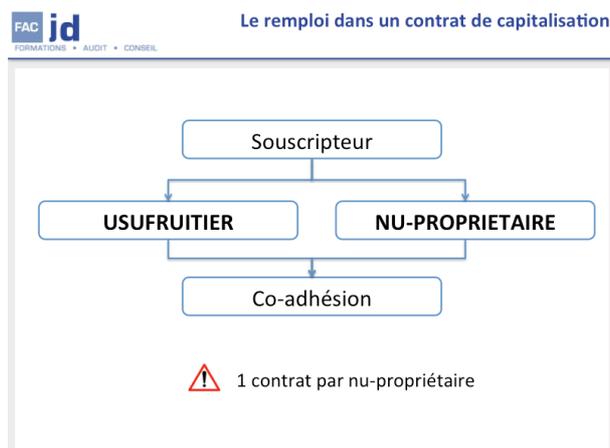
### 1. La fiscalité des rachats reste favorable

Les retraits effectués sur un contrat de capitalisation sont imposés de la même manière que ceux effectués sur un contrat d'assurance vie. L'article 125-0 A du Code général des impôts prévoit une imposition de la fraction d'intérêts composant chaque retrait.



## 2. Les modalités de souscription

Là encore, le remploi en démembrement implique que les capitaux de l'usufruitier et du nu-proprétaire soient réinvestis. Nous sommes donc ici dans une **co-adhésion** impliquant l'usufruitier et le nu-proprétaire. Quid en cas de pluralité de nus propriétaires ? Il est vivement conseillé de souscrire autant de contrats que de couples usufruitier/nu-proprétaire.



La même problématique que la co-adhésion en assurance vie devra être gérée. Il conviendra de prendre des précautions afin de préciser les prérogatives de chaque souscripteur :

- Qui a le droit d'effectuer un rachat ?
- Qui peut effectuer un versement complémentaire ?
- Qui peut arbitrer les unités de comptes ?



**Problématique civile**

*Dans ce cas de co-adhésion, qui a le droit d'effectuer :*

- Les arbitrages
- Les rachats
- Les versements complémentaires
- La mise en garantie

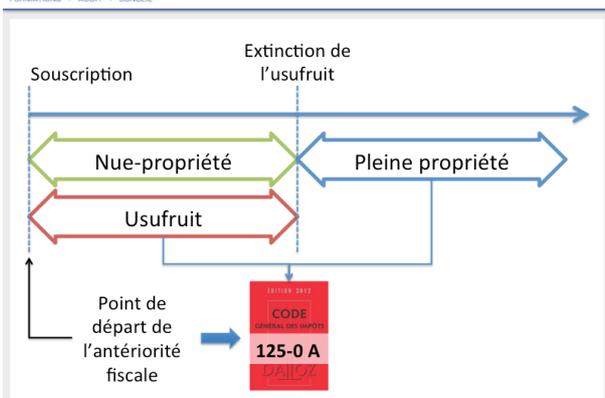
### 3. L'avantage fiscal d'une telle souscription

#### a. L'antériorité fiscale IR

L'avantage d'une souscription en démembrement d'une clause bénéficiaire réside dans le fait qu'au décès de l'usufruitier, le contrat n'est pas dénoué, le nu-proprétaire en devient plein propriétaire en franchise de droits.

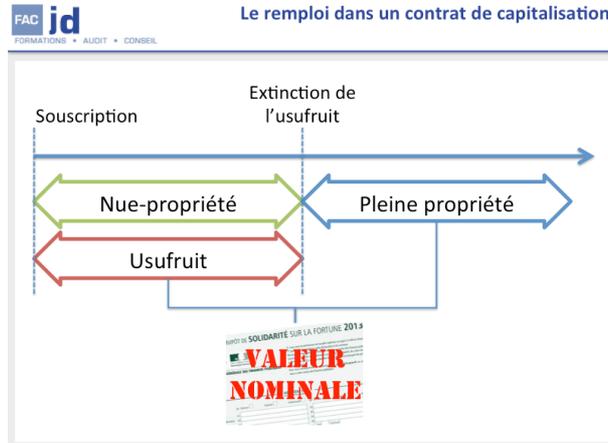


*[...] la réunion de l'usufruit à la nue-propriété ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe lorsque cette réunion a lieu par l'expiration du temps fixé pour l'usufruit ou par le décès de l'usufruitier.*



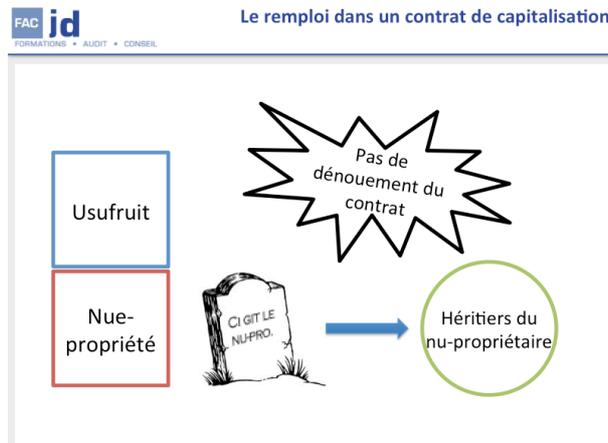
## b. L'antériorité fiscale ISF

Un autre avantage joue en faveur du contrat de capitalisation : l'assujettissement à l'ISF pour la valeur nominale.



## c. Le prédécès du souscripteur nu-propritaire sans incidence

En cas de prédécès du souscripteur nu-propritaire, le contrat n'est pas dénoué, il n'y a pas d'assuré dans un contrat de capitalisation. Son droit sur le contrat de capitalisation entrera dans la masse successorale. S'il a plusieurs héritiers, ces derniers seront alors en indivision sur la nue-proprété du contrat.

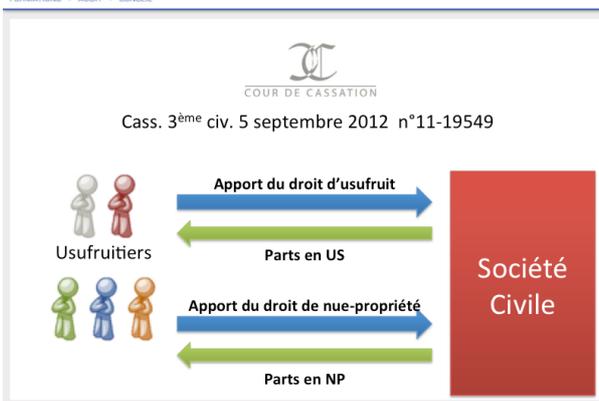
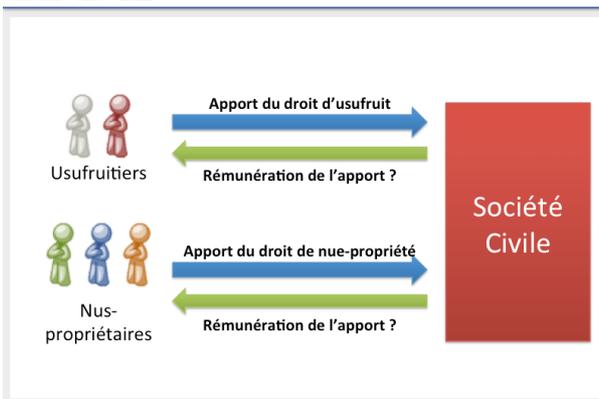


## Fiche 42. Dans une société civile

### 1. Analyse civile

#### a. La contrepartie de l'apport de fonds démembrés

L'apport de fonds démembrés peut-il être rémunéré par un droit démembré sur l'ensemble des parts ? Question restée longtemps sans réponse. La Cour de cassation a eu à statuer sur ce point et à valider l'opération.



## b. L'existence d'un seul nu-propriétaire

Le Code civil reconnaît la qualité d'associé au nu-propriétaire des parts. Il convient alors d'être prudent s'il la société civile est créée avec un seul nu-propriétaire. L'article 1844-5 du Code civil prévoit la possibilité de demander la dissolution de la société au-delà d'un an.

« Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives.  
Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.  
**Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.**  
Les statuts peuvent déroger aux dispositions des deux alinéas qui précèdent. »

« La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu. »

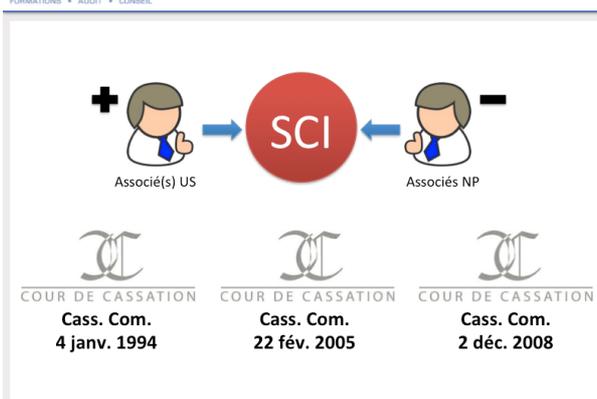
*L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la société. »*



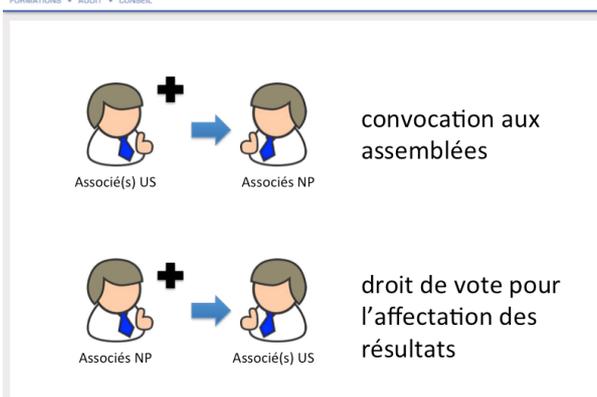
Pour éviter toute déconvenue, il convient que l'associé usufruitier apporte quelques deniers détenus en pleine propriété afin de détenir quelques parts et disposer de la qualité d'associé.

### c. L'augmentation des prérogatives de l'associé nu-proprétaire ou de l'associé usufruitier

Les prérogatives de l'associé usufruitier peuvent être étendues, au détriment de l'associé nu-proprétaire. La jurisprudence a toutefois maintenu un droit « incompressible » pour le nu-proprétaire : son droit à l'information et donc d'être présent aux assemblées générales

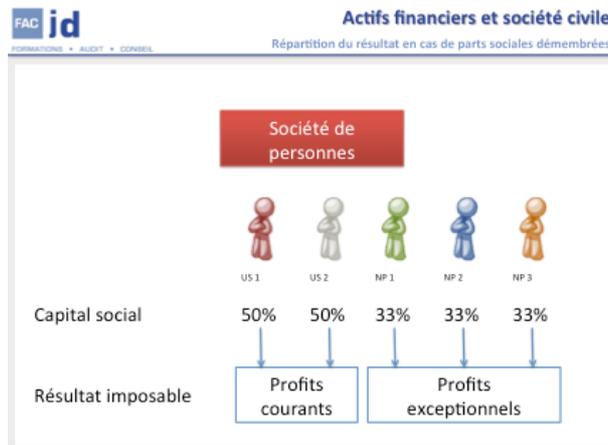


A l'inverse, les prérogatives de l'associé usufruitier peuvent être minorées, mais ce dernier ne peut être privé de son droit de vote pour l'affectation du résultat.



## 2. Analyse fiscale

L'article 8 du CGI institue un partage de l'imposition entre l'usufruitier et le nu-proprétaire. L'usufruitier est imposable pour la quote-part dans les bénéfices sociaux correspondant à ses droits. Corrélativement, le nu-proprétaire n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier. **Ainsi, l'usufruitier est, en pratique, imposable à hauteur des bénéfices courants de l'exploitation et le nu-proprétaire à hauteur des profits exceptionnels. Celui-ci peut également prendre en compte la quote-part des déficits de la société correspondant à ses droits.**

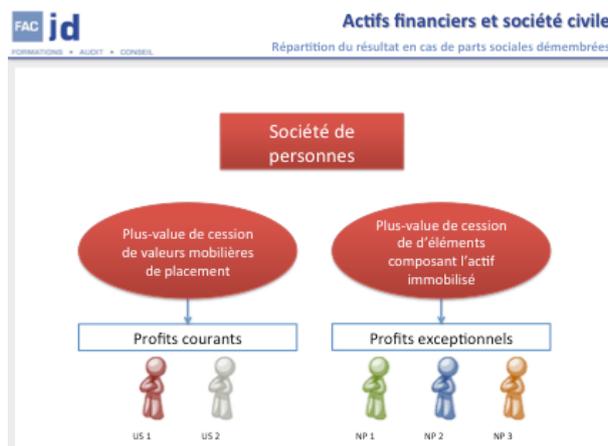


**Toutefois, l'usufruitier et le nu-proprétaire de droits sociaux démembrés peuvent décider d'une répartition conventionnelle des résultats sociaux opposable à l'administration fiscale à condition qu'elle ait été conclue ou insérée dans les statuts avant la clôture de l'exercice aux termes d'un acte régulièrement enregistré, ayant date certaine**

Le dispositif ne remet pas en cause le principe selon lequel, dans les sociétés de personnes et assimilées, la part des bénéfices sociaux qui revient à chacun des associés doit être regardée comme étant acquise dès la clôture de chaque exercice même si, à cette date, elle n'a pas été effectivement attribuée.

La répartition de l'imposition des résultats entre l'usufruitier et le nu-proprétaire ne modifie pas ce principe et les décisions d'affectation du résultat n'ont aucune incidence sur l'imposition établie à la clôture de l'exercice au nom du nu-proprétaire comme de l'usufruitier.

L'article 8 du CGI, qui prévoit une répartition particulière du résultat fiscal des sociétés de personnes dont les parts sont démembrées entre le nu-proprétaire et l'usufruitier, s'applique que le nu-proprétaire et l'usufruitier soient des personnes physiques ou morales et qu'ils relèvent ou non des dispositions de l'article 238 bis K du CGI.



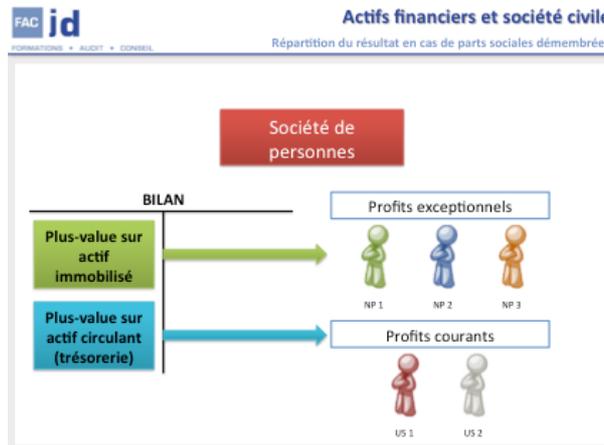
a. Situation de l'usufruitier

Les dispositions de l'article 8 du CGI permettent de prendre en compte les droits financiers détenus par l'usufruitier pour l'assujettir à l'impôt sur le revenu.

Compte tenu de la nature juridique de l'usufruit qui correspond à ce qui naît de la chose sans en altérer la substance (Code civil, art. 578), les droits dans les bénéfices conférés par la qualité d'usufruitier correspondent, en l'absence de convention régulière prévoyant une répartition particulière des résultats entre usufruitier et nu-propiétaire, au bénéfice courant de l'exercice. Cette notion **exclut donc les éléments exceptionnels et, notamment, les plus ou moins-values de cession d'éléments de l'actif immobilisé.**

A cet égard, certains produits **doivent être considérés comme des éléments du résultat courant** de l'exercice même s'ils bénéficient du régime des plus-values à long terme. Il en est ainsi du résultat net de la concession de licence d'exploitation de brevets, d'inventions brevetables et de procédés de fabrication industriels (CGI, art. 39 terdecies 1). **De même, les plus-values de cession de valeurs mobilières de placement, qui ne constituent pas des éléments de l'actif immobilisé, sont imposables au nom de l'usufruitier.**

A l'inverse, les plus-values taxées au taux normal ne sont pas imposables au nom de l'usufruitier si elles procèdent de la cession d'éléments de l'actif immobilisé (cas des biens amortissables).



b. Situation du nu-propiétaire

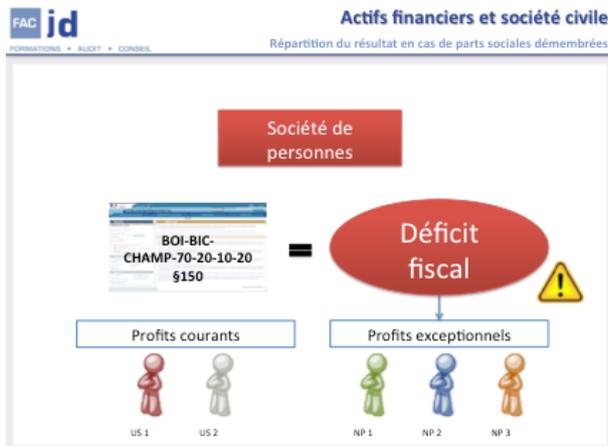
Sauf convention contraire régulièrement conclue avec l'usufruitier, **le nu-propiétaire supporte l'impôt** à raison des résultats qui ne sont pas imposés au nom de l'usufruitier, c'est-à-dire, en pratique, **à raison des résultats exceptionnels**. Il est également fondé à prendre en compte une quote-part des déficits réalisés par la société correspondant à ses droits dès lors qu'en sa qualité d'associé, il est le seul à répondre des dettes de la société.

1° Éléments exceptionnels

**Le nu-propiétaire est imposable sur le résultat net des cessions des éléments composant l'actif immobilisé (plus ou moins-values nettes à long terme ou à court terme), à l'exclusion par conséquent des profits sur cession d'éléments de l'actif circulant (stocks, valeurs mobilières de placement).**

2° Imputation du déficit d'exploitation

**La prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-propiétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.**



c. Cas particulier des conventions régulières conclues avant la clôture de l'exercice

Dans une société de personnes, la répartition des résultats est déterminée par le pacte social, à défaut de convention, actes ou libéralités contraires passés avant la date de clôture de l'exercice, entre les seuls associés (cf. RM PERICARD, député, JO, Débats AN du 30 août 1993, p. 2707).

En cas de démembrement de la propriété des droits ou parts sociales, la répartition du résultat est établie en prenant en compte les droits financiers de l'usufruitier, qui correspondent en pratique au bénéfice courant de l'exploitation. Cette répartition peut également résulter d'une convention conclue avant la clôture de l'exercice entre le nu-propiétaire et l'usufruitier ou d'un acte modifiant avant cette date les statuts. De même, **une convention peut déterminer une répartition entre le nu-propiétaire et l'usufruitier de la charge correspondant à la mise en œuvre de l'obligation de comblement des pertes.**

**Pour être opposables à l'administration, de tels actes ou conventions doivent être régulièrement conclus et enregistrés avant la clôture de l'exercice.** Ils doivent être conformes aux dispositions du Code civil et notamment à ses dispositions relatives aux droits de l'usufruitier (articles 582 à 599 du Code civil).

**Dans l'hypothèse où de tels actes ou conventions entraînent une mutation de propriété, l'administration serait fondée à en tirer les conséquences en matière de droits de mutation à titre gratuit. En outre, s'il apparaissait que de telles conventions n'ont été conclues que dans le but d'éviter l'impôt, le service serait en droit d'appliquer la procédure de répression des abus de droit prévue par les dispositions de l'article L 64 du livre des procédures fiscales.**



## Section II. Sur quel support peut reposer le quasi-usufruit ?

FAC **jd** Le remploi dans une société civile  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Qui signe le placement ?

L'intervention du nu propriétaire est-elle nécessaire ?



FAC **jd** Quasi-usufruit sur un contrat d'assurance vie  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Quid de la souscription en assurance avec un quasi-usufruit ?



Actifs détenus en PP  
= 300 K€



Actifs détenus via QU  
= 300 K€ (PP)

↓

Investis dans un autre support que l'assurance vie

FAC **jd** Quasi-usufruit sur un contrat d'assurance vie  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Quid de la souscription en assurance avec un quasi-usufruit ?

<p>Actifs détenus en PP = 300 K€</p> <p>+</p> <p>Actifs détenus via QU = 300 K€ (PP)</p> <p>=</p> <p>Actif Brut Succession = 600 K€</p>	<p>Actif Brut Succession = 600 K€</p> <p>-</p> <p>Créance restitution = 300 K€</p> <p>=</p> <p>Actif Net Succession = 300 K€</p>
---	--

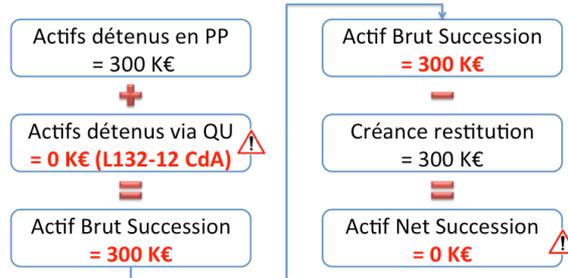
FAC **jd** Quasi-usufruit sur un contrat d'assurance vie  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Quid de la souscription en assurance avec un quasi-usufruit ?



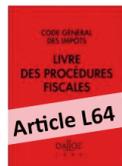
FAC **jd** Quasi-usufruit sur un contrat d'assurance vie  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Quid de la souscription en assurance avec un quasi-usufruit ?



FAC **jd** Quasi-usufruit sur un contrat d'assurance vie  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Quid de la souscription en assurance avec un quasi-usufruit ?



« Afin d'en restituer le véritable caractère, l'administration est en droit d'écarter, comme ne lui étant pas opposables, les actes constitutifs d'un abus de droit, soit que ces actes ont un caractère fictif, soit que, recherchant le bénéfice d'une application littérale des textes ou de décisions à l'encontre des objectifs poursuivis par leurs auteurs, ils n'ont pu être inspirés par aucun autre motif que celui d'éviter ou d'atténuer les charges fiscales que l'intéressé, si ces actes n'avaient pas été passés ou réalisés, aurait normalement supportées eu égard à sa situation ou à ses activités réelles. »

FAC **jd** Quasi-usufruit sur un contrat d'assurance vie  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Quid de la souscription en assurance avec un quasi-usufruit ?

