

Initiation au démembrement des titres de société

3 mars 2022



Gilles Bösiger

Président
ECF Paris IDF



Claire Tardy

Ingénieur Patrimonial



Définitions

« 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. »

Article 544 du code civil

« 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. »

Article 578 du code civil

Décomposition du droit de propriété

Droit de propriété

Jour directement

Jour indirectement

Disposer

Usus

Fructus

Abusus



Usufruit

Nue-propriété

« 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. »

Article 544 du code civil

Le droit de propriété n'a pas de limite, **notamment temporelle**. Il ne s'éteint pas, au décès du propriétaire : il y a transmission.

On dit que le droit de propriété est **PERPETUEL**



Propriétaire



Usufruitier

L'usufruit est le droit de jouir de la chose d'aujourd'hui, jusqu'à la date d'extinction de l'usufruit.

Extinction de l'usufruit



Nu-proprétaire

La nue-propriété est le droit de jouir de la chose de la date d'extinction de l'usufruit, sans limitation de durée.

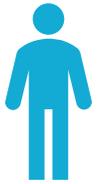
Propriété

Droit perpétuel

Usufruit

Droit temporaire

Extinction de l'usufruit



Usufruitier

N

N+1

N+2

N+3

N+4

Extinction de l'usufruit



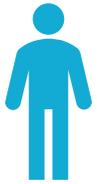
Nu-proprétaire

N

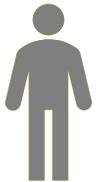
N+5

N+6

∞



Usufruitier



Propriétaire



A l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire devient pleinement propriétaire de l'actif.

Causes d'extinction de l'usufruit (article 617 code civil)

Décès de l'usufruitier (usufruit dit « **viager** »)

Expiration du temps pour lequel il a été accordé (usufruit dit « **fixe** »)

Consolidation / réunion de l'usufruit et nue-propriété sur la même tête

Non-usage du bien pendant 30 ans

Perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi

Usufruit à durée « fixe »

Terme défini conventionnellement : le terme doit être une date certaine

Plafond légal à **30 ans** si l'usufruitier est une personne morale

Si usufruitier est une personne physique, l'usufruit est au **maximum viager**

Origine du démembrement

L'usufruit créé lors du décès du propriétaire

De la loi (757 c. civil)

100% de l'usufruit de la succession

Ou

25% en pleine propriété

Donation au dernier vivant

25% en pleine propriété + 75% en usufruit

Ou

QDO

Ou

100% usufruit
(avec cantonnement)

Testament

Legs en usufruit ou nue-propriété

Régime matrimonial

Préciput en usufruit ou nue-propriété

Opérations d'ingénieries patrimoniales

Donations (transmission à titre gratuit)

De nue-propriété

D'usufruit

Cessions (transmission à titre onéreux)

D'usufruit

De nue-propriété

**Attention à la
présomption de gratuité
(article 918 du code civil)**

Présomption de gratuité (article 918 du code civil)

Opérations

Cessions à titre onéreux avec réserve d'usufruit

Acquéreurs

Successible en ligne directe

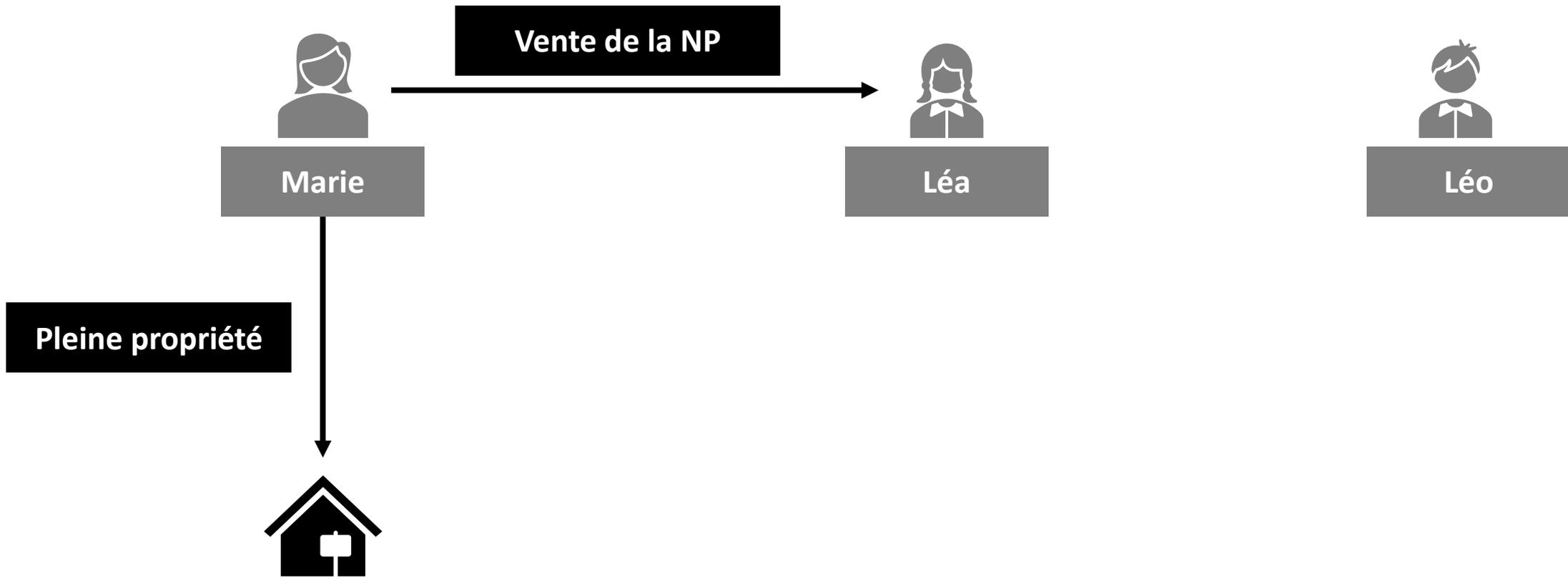
Présomption

Présomption **irréfragable** de gratuité de l'opération, si revendiquée par un autre héritier réservataire lors de la succession.
L'opération peut donc faire l'objet d'un rapport civil et d'une réduction.

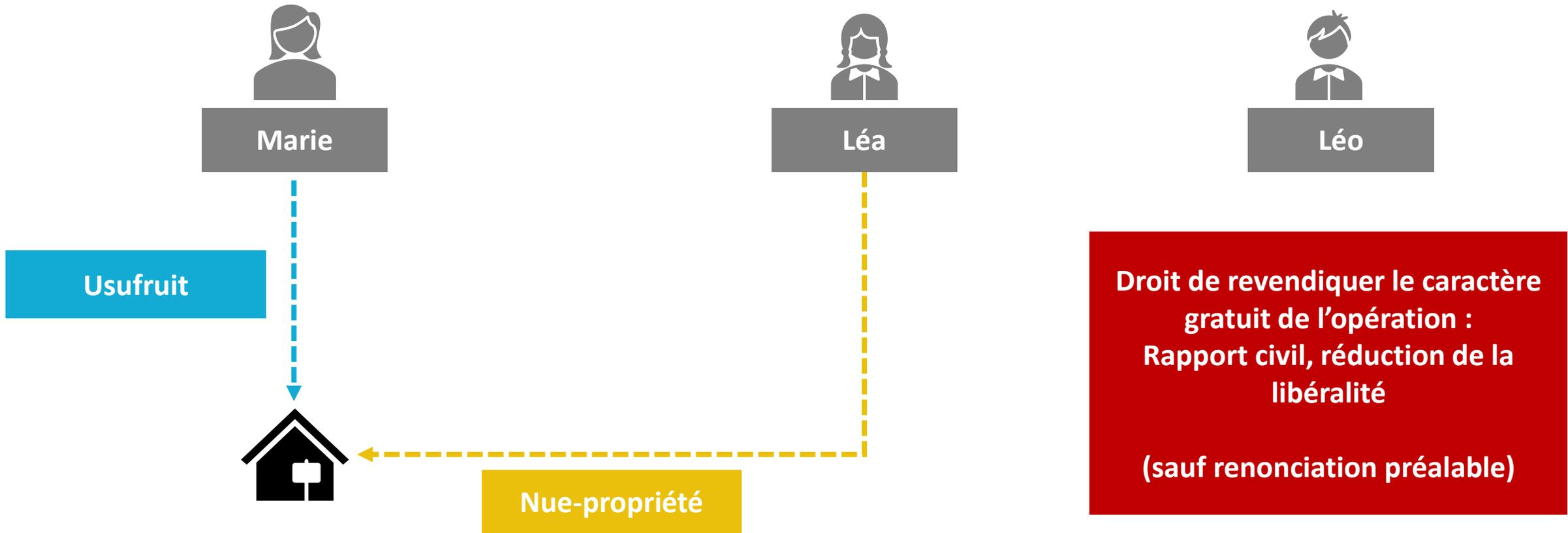
Solutions

Renonciation par les héritiers réservataires à n'importe quel moment entre l'acte et la succession.
Recours à une **société interposée**

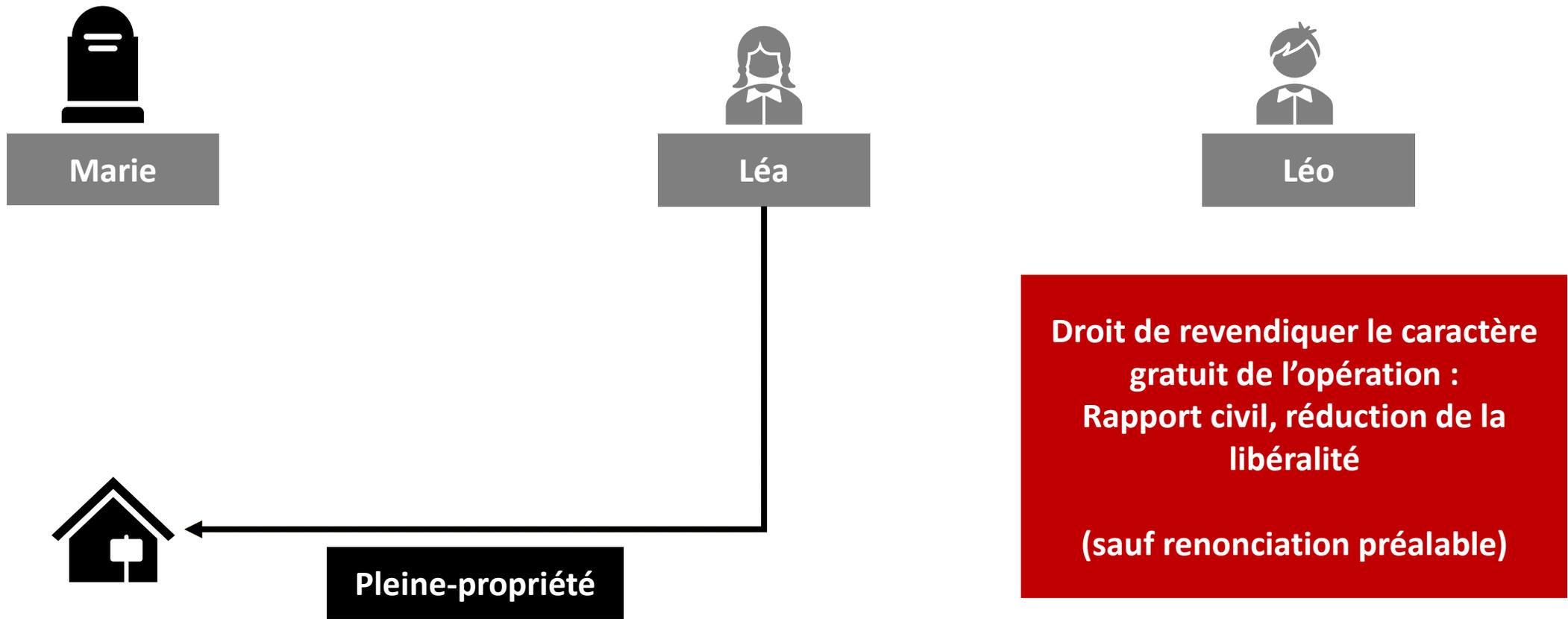
Présomption de gratuité (article 918 du code civil)



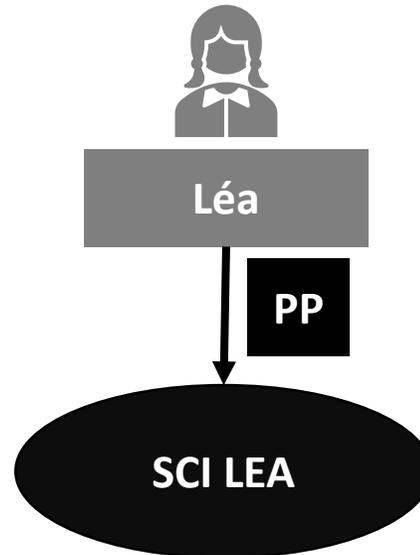
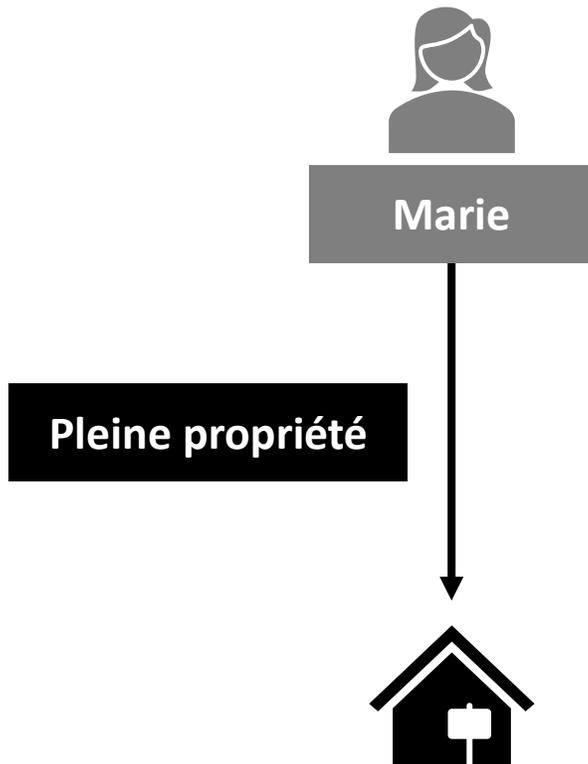
Présomption de gratuité (article 918 du code civil)



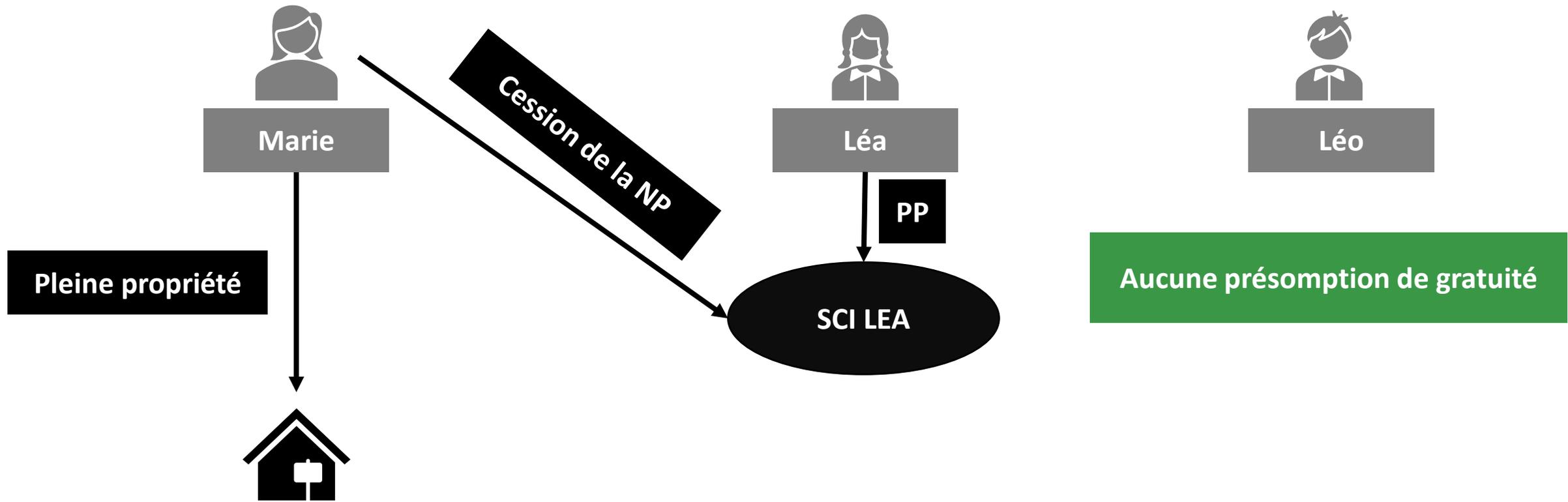
Présomption de gratuité (article 918 du code civil)



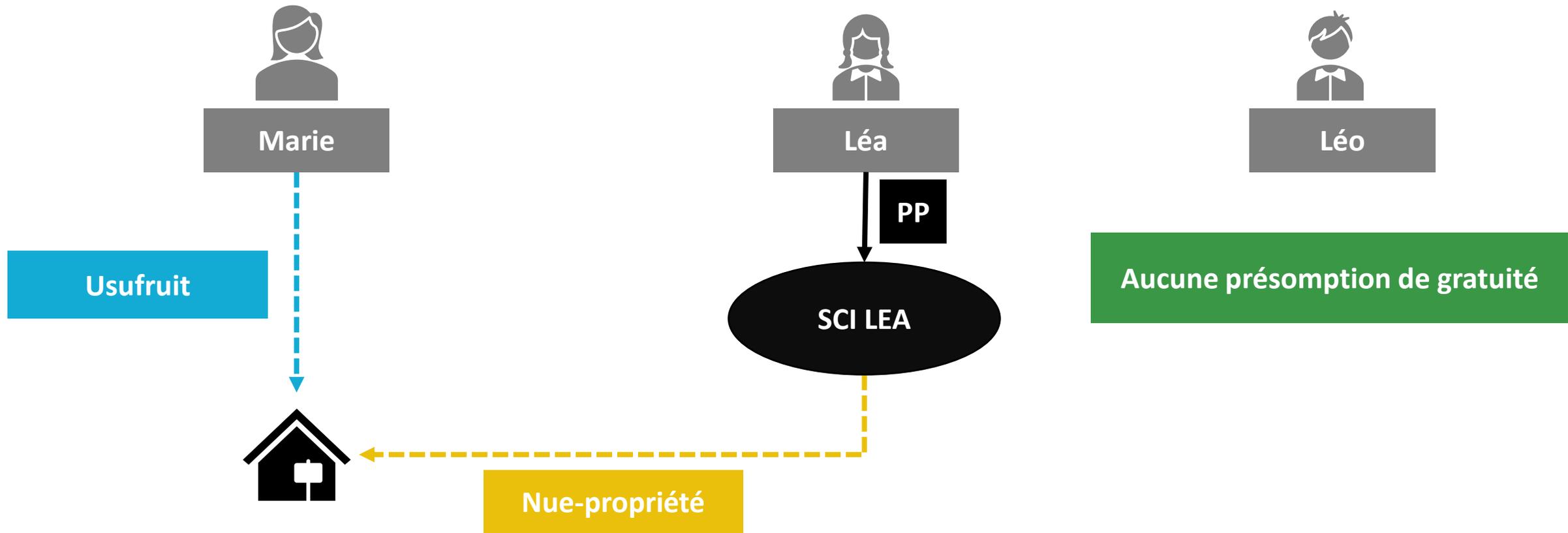
Présomption de gratuité (article 918 du code civil)



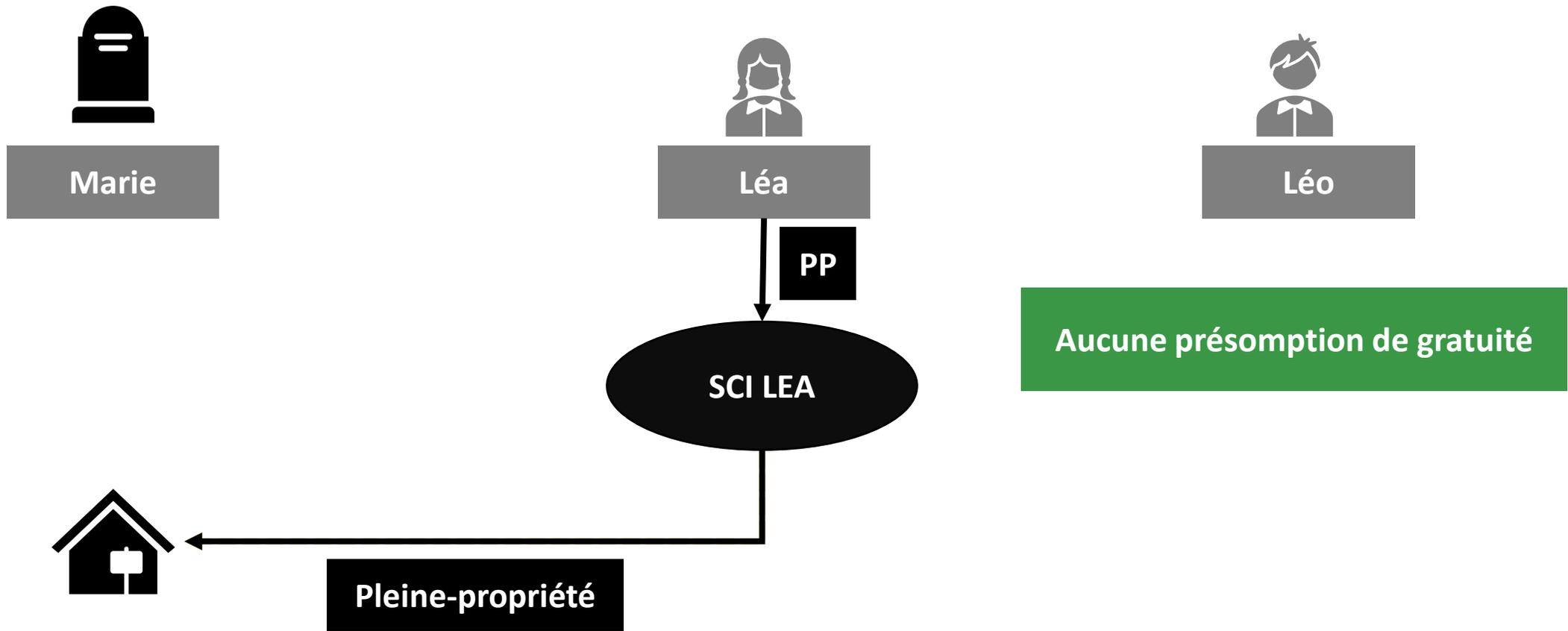
Présomption de gratuité (article 918 du code civil)



Présomption de gratuité (article 918 du code civil)



Présomption de gratuité (article 918 du code civil)



Les droits des titulaires

**Donner la nue-propriété ...
C'est donner, sans donner ?**

FAUX !

Droits de l'usufruitier

Droit d'usage (Usus)

Droit pécunier (fructus)

Tout pouvoir sur les actes d'administration et de conservation

Possibilité de céder son usufruit

Obligations de l'usufruitier

Obligation d'inventaire (art 600 c civil)

Jour raisonnablement (art 601 c. civil)

Fourniture d'une caution (art 601 c civil)

Contribuer aux charges (art 608 c. civil)

Droits du nu-propiétaire

Agréer toute opération ayant pour conséquence de modifier la substance du bien

Contraindre l'usufruitier à entretenir le bien

Demander la déchéance de l'usufruit en cas d'abus de jouissance

Possibilité de céder sa nue-propiété

Obligations du nu-propiétaire

Interdiction de nuire aux droits de l'usufruitier
(599 c. civil)

Qui a la qualité d'associé ?

Enjeux : Prérogatives politiques et financières

L'usufruitier n'a pas la qualité d'associé (Cass. com. avis 1-12-2021 n° 20-15.164 FS-D - (Cass. 3ème civ., 16 févr. 2022, n° 20-15.164)

« L'usufruitier de parts sociales peut provoquer une délibération des associés, en application de l'article 39 du décret du 3 juillet 1978, si cette délibération est susceptible d'avoir une incidence directe sur son droit de jouissance des parts sociales ; »

Cas particulier des titres de société

Qui a le droit de vote en assemblée ?	Société par actions L225-110 Code de commerce	Autres sociétés 1844 du code Civil
Usufruitier	AGO	Décisions concernant l'affectation des bénéfices
Nu-proprétaire	AGE	Autres décisions

Les statuts peuvent étendre le droit de vote de **l'usufruitier** à toutes les décisions :

- Risque de remise en cause de l'opération sur un plan fiscal (fictivité)
- Le NP doit conserver son droit d'associé à participer aux assemblées

Les statuts peuvent étendre le droit de vote du **nu-proprétaire** à toutes les décisions, sauf celles relatives à l'affectation des bénéfices (de droit public à l'usufruitier)

Qui a le droit aux dividendes ?

Par principe, le dividende est un fruit et appartient donc à l'usufruitier

Doctrine alternative : le dividende lié à un résultat exceptionnel appartient au NP car cela revient à vider la substance des parts (c'est un « produit » et non un « fruit »)

Prudence : clauses statutaires précisant la répartition du dividende. Toutefois, certains auteurs pensent qu'elles sont inefficaces !

Qui a le droit aux réserves ?

Jurisprudence instable sur le sort des réserves distribuées :

2015 : La distribution de réserves crée un quasi-usufruit (sauf convention contraire)

2016 : Les réserves sont un « produit » qui ne doivent bénéficier qu'au NP

Solution alternative : Distribuer les résultats exceptionnels et réserves par une réduction du capital.

Evaluation

Principes généraux

Principe de base : une équation inviolable



Evaluation

Barème fiscal

Barème fiscal (article 669 du CGI) – usufruit viager

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue propriété
Moins de :		
21 ans révolus	90%	10%
31 ans révolus	80%	20%
41 ans révolus	70%	30%
51 ans révolus	60%	40%
61 ans révolus	50%	50%
71 ans révolus	40%	60%
81 ans révolus	30%	70%
91 ans révolus	20%	80%
Plus de 91 ans révolus	10%	90%

Exemple :

Valeur du bien : 100 000 euros

Age de l'usufruitier : 45 ans

Valeur de l'usufruit = 100 000 € x 60%

Valeur de l'usufruit = 60 000 euros

Valeur de la NP = 100 000 € x 40%

Valeur de la NP = 40 000 euros

*« L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à **23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans** de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier. » (Article 669 du CGI)*

« Néanmoins, ces dispositions ne doivent pas avoir pour effet de donner à l'usufruit une valeur supérieure à la valeur de l'usufruit viager » (BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50)

Exemple :

Valeur du bien : 100 000 euros

Usufruit constitué pour une durée fixe de 15 ans

Valeur de l'usufruit = 100 000 euros x 23% x 2 périodes de dix ans

Valeur de l'usufruit = 46 000 euros

Si l'usufruit a plus de 61 ans révolus, alors la valeur de l'usufruit sera plafonnée à la valeur viagère.

Si âge = 65 ans, alors usufruit = 40 000 euros

Si âge = 75 ans, alors usufruit = 30 000 euros

Etc...

Le barème fiscal n'a qu'une vocation... fiscale !

Il sert à évaluer la base taxable aux droits de transmission à titre gratuit (donations, successions) et aux droits d'enregistrements lors d'une cession à titre onéreux.

En aucun cas, ce barème ne vaut pour le traitement civil.

Evaluation

Méthode économique

Principe de l'évaluation d'un actif par les flux actualisés

ACTUALISATION (5%)

	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6
Valeur en N	FT 1	FT 2	FT 3	FT 4	FT 5	FT 6
	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
	9 524	9 070	8 638	8 227	7 835	7 462

$$\text{Flux actualisé} = 10\,000 \times (1 + 5\%)^{-1} = 9\,524 \text{ €}$$

Evaluation économique d'un actif

Illustration : Un immeuble rapporte un revenu locatif net de 10 000€. Le taux de rendement attendu est de 5%.

Année	Revenu locatif net	Revenu locatif net actualisé
1	10 000	9 523,81
2	10 000	9 070,29
3	10 000	8 638,38
4	10 000	8 227,02
5	10 000	7 835,26
6	10 000	7 462,15
7	10 000	7 106,81
8	10 000	6 768,39
9	10 000	6 446,09
10	10 000	6 139,13
11	10 000	5 846,79
.....		
291	10 000	0,01
292	10 000	0,01
293	10 000	0,01
294	10 000	0,01
295	10 000	0,01
296	10 000	0,01
297	10 000	0,01
298	10 000	0,00
299	10 000	0,00
300	10 000	0,00

Σ 200 000 euros

Autre méthode de calcul :
 $10\ 000\ \text{€} / 5\% = 200\ 000\ \text{euros}$

Les paramètres

Valeur actif = $\sum FT N \times (1 + t)^{-N}$	Usufruit
N = durée du droit	N = durée limitée
T = taux d'actualisation	T = taux d'actualisation
FT = flux de trésorerie périodique	FTU = flux de trésorerie périodique

Quelle durée ?

Quelle durée retenir pour calculer la valeur de l'usufruit ?

Usufruit viager

Usufruit à durée fixe



Usufruitier PP

Le plus court



Usufruitier PM

Maximum 30 ans

Espérance de vie de l'usufruitier

Durée de l'usufruit fixe

Age	Homme	Femme	Age	Homme	Femme
0	79,05	85,14	51	30,39	35,52
2	77,37	83,43	53	28,66	33,68
4	75,40	81,45	55	26,96	31,86
6	73,41	79,47	57	25,32	30,06
8	71,43	77,48	59	23,73	28,28
10	69,44	75,49	61	22,17	26,51
12	67,45	73,50	63	20,64	24,76
14	65,47	71,51	65	19,14	23,02
16	63,49	69,52	67	17,66	21,29
18	61,53	67,55	69	16,19	19,58
20	59,59	65,57	71	14,76	17,91
22	57,65	63,60	73	13,36	16,26
24	55,72	61,63	75	11,98	14,64
26	53,79	59,65	77	10,66	13,09
28	51,86	57,68	79	9,39	11,56
30	49,94	55,71	81	8,21	10,11
32	48,03	53,75	83	7,11	8,76
34	46,11	51,78	85	6,12	7,51
36	44,20	49,82	87	5,24	6,39
38	42,30	47,88	89	4,47	5,39
40	40,41	45,94	91	3,81	4,53
42	38,53	44,01	93	3,28	3,82
44	36,68	42,09	95	2,86	3,22
46	34,85	40,19	97	2,51	2,72
48	33,05	38,31	99	2,36	2,35

Nb : l'âge du nu-propriétaire n'a aucun impact

Illustration 1 :

Si l'usufruitier est une femme de 53 ans, son espérance de vie est de 34 années.

Illustration 2 :

Si l'usufruitier est un homme de 77 ans, son espérance de vie est de 11 années.

Source :

INSEE T69ESP – Tables de mortalité abrégées.
Espérance de vie aux âges indiqués (année 2015)

Quel flux ?

Le flux est le flux de revenu nets des charges que l'usufruitier est susceptible de percevoir.

Attention :

- Charges affectées légalement au nu-propiétaire et à l'usufruitier (articles 605 et 606 du code civil) ;
- Aménagements conventionnels : des charges peuvent rester imputées au nu-propiétaire, ou au contraire être imputées conventionnellement à l'usufruitier.

« le même taux de rendement interne de l'investissement pour l'usufruitier et le nu-propriétaire. »

Conseil d'État, 8ème - 3ème chambres réunies, 24/10/2018, 412322

Evaluation

Illustration

Evaluation économique d'un actif

Illustration : Un immeuble rapporte un revenu locatif net de 10 000€. Le taux de rendement attendu est de 5%.

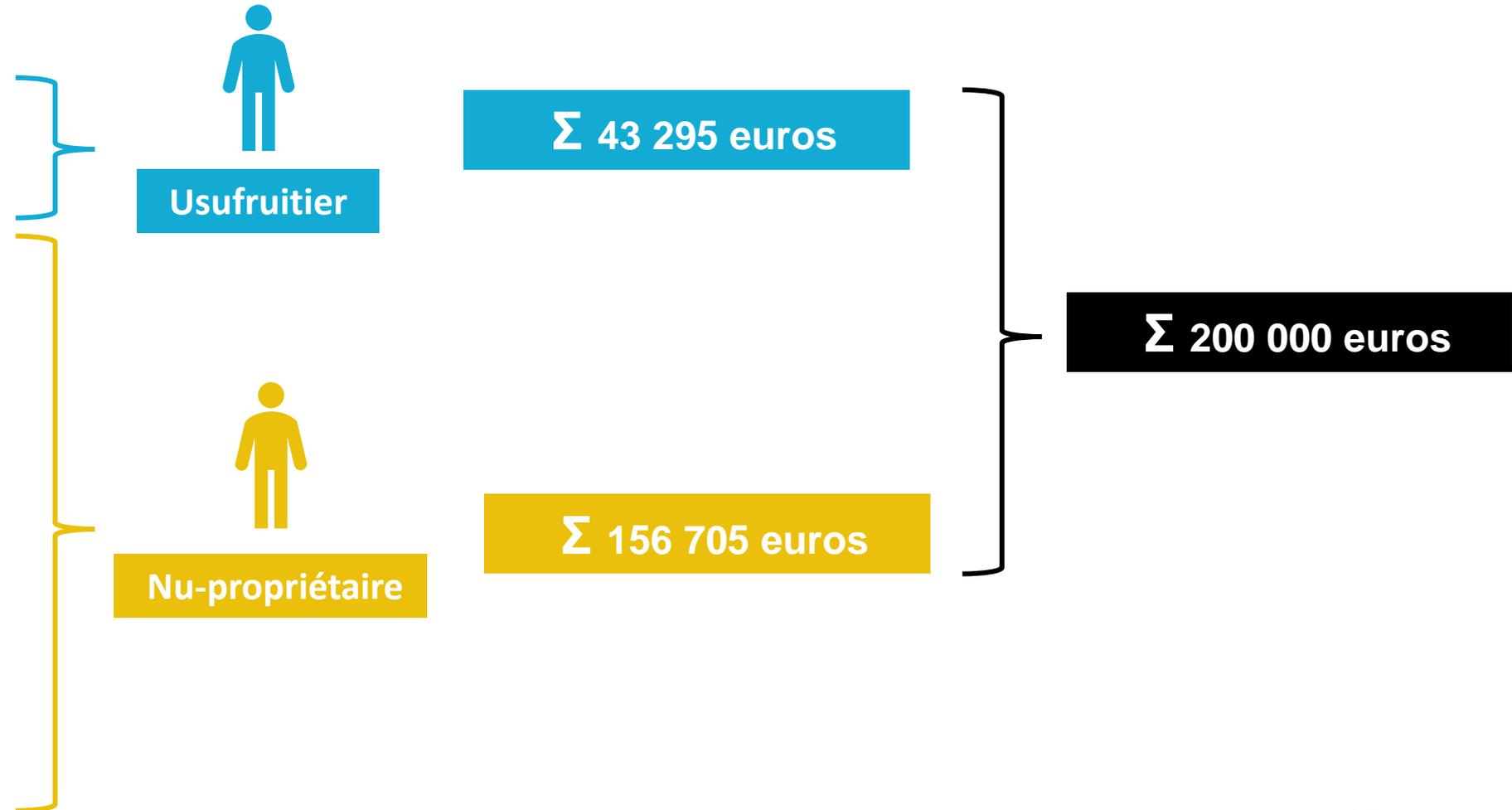
Année	Revenu locatif net	Revenu locatif net actualisé
1	10 000	9 523,81
2	10 000	9 070,29
3	10 000	8 638,38
4	10 000	8 227,02
5	10 000	7 835,26
6	10 000	7 462,15
7	10 000	7 106,81
8	10 000	6 768,39
9	10 000	6 446,09
10	10 000	6 139,13
11	10 000	5 846,79
.....		
291	10 000	0,01
292	10 000	0,01
293	10 000	0,01
294	10 000	0,01
295	10 000	0,01
296	10 000	0,01
297	10 000	0,01
298	10 000	0,00
299	10 000	0,00
300	10 000	0,00

Σ 200 000 euros

Evaluation économique de l'usufruit

Illustration : Un immeuble rapporte un revenu locatif net de 10 000€. Le taux de rendement attendu est de 5%.
Cession de l'usufruit pour une durée fixe de 5 années

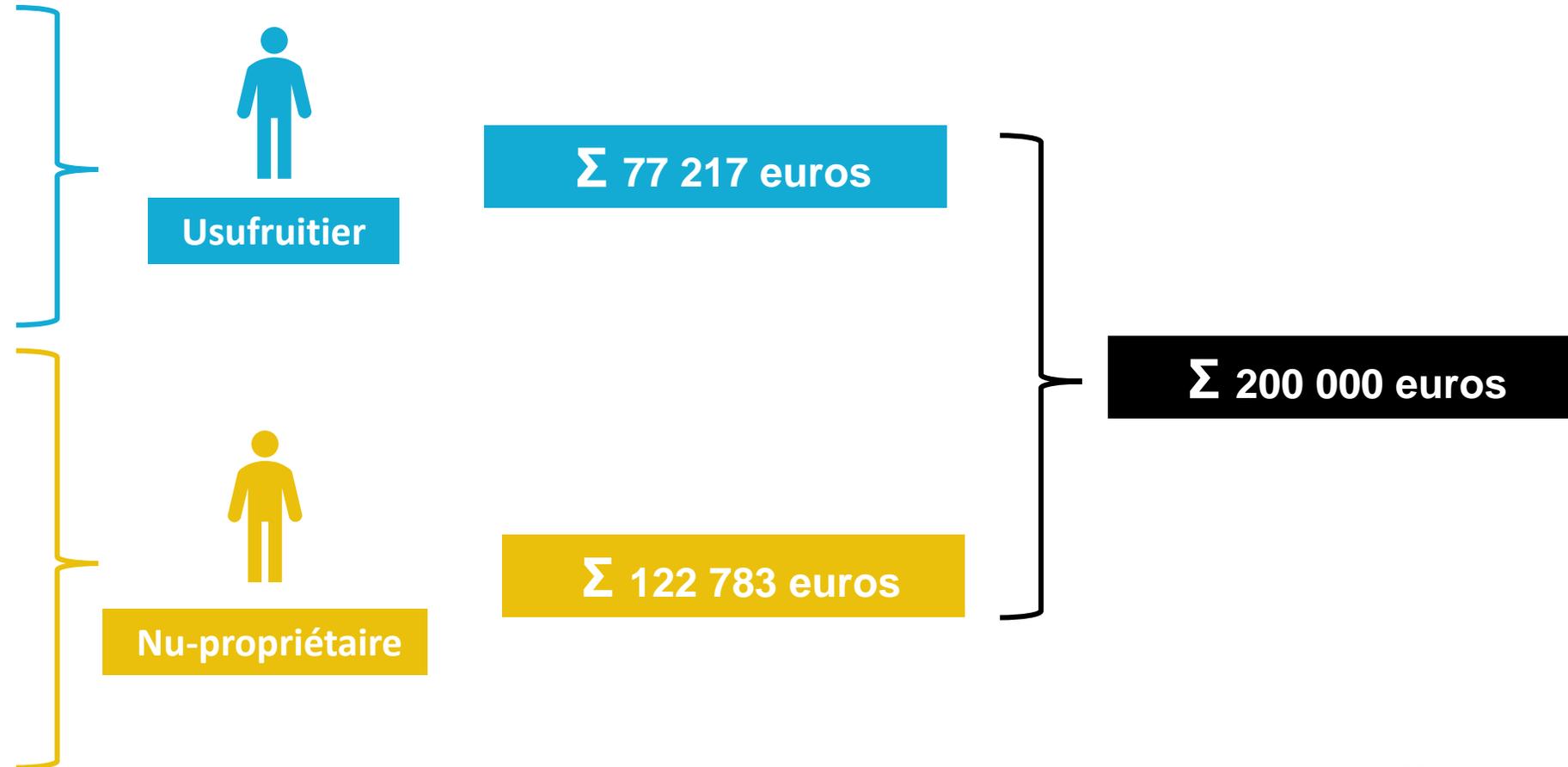
Année	Revenu locatif net	Revenu locatif net actualisé
1	10 000	9 523,81
2	10 000	9 070,29
3	10 000	8 638,38
4	10 000	8 227,02
5	10 000	7 835,26
6	10 000	7 462,15
7	10 000	7 106,81
8	10 000	6 768,39
9	10 000	6 446,09
10	10 000	6 139,13
11	10 000	5 846,79
.....		
291	10 000	0,01
292	10 000	0,01
293	10 000	0,01
294	10 000	0,01
295	10 000	0,01
296	10 000	0,01
297	10 000	0,01
298	10 000	0,00
299	10 000	0,00
300	10 000	0,00



Evaluation économique de l'usufruit

Illustration : Un immeuble rapporte un revenu locatif net de 10 000€. Le taux de rendement attendu est de 5%.
Cession de l'usufruit pour une durée fixe de 10 années

Année	Revenu locatif net	Revenu locatif net actualisé
1	10 000	9 523,81
2	10 000	9 070,29
3	10 000	8 638,38
4	10 000	8 227,02
5	10 000	7 835,26
6	10 000	7 462,15
7	10 000	7 106,81
8	10 000	6 768,39
9	10 000	6 446,09
10	10 000	6 139,13
11	10 000	5 846,79
.....		
291	10 000	0,01
292	10 000	0,01
293	10 000	0,01
294	10 000	0,01
295	10 000	0,01
296	10 000	0,01
297	10 000	0,01
298	10 000	0,00
299	10 000	0,00
300	10 000	0,00



Evaluation économique de l'usufruit

Année	Valeur U	Valeur NP	Valeur PP
5	43 295	156 705	200 000,00
10	77 217	122 783	200 000,00
15	103 797	96 203	200 000,00
20	124 622	75 378	200 000,00
25	140 939	59 061	200 000,00
30	153 725	46 275	200 000,00
35	163 742	36 258	200 000,00
40	171 591	28 409	200 000,00
50	182 559	17 441	200 000,00
60	189 293	10 707	200 000,00
70	193 427	6 573	200 000,00
80	195 965	4 035	200 000,00
90	197 523	2 477	200 000,00
100	198 479	1 521	200 000,00

Evolution de la valeur de l'U et de la NP en fonction de la durée de l'Usufruit

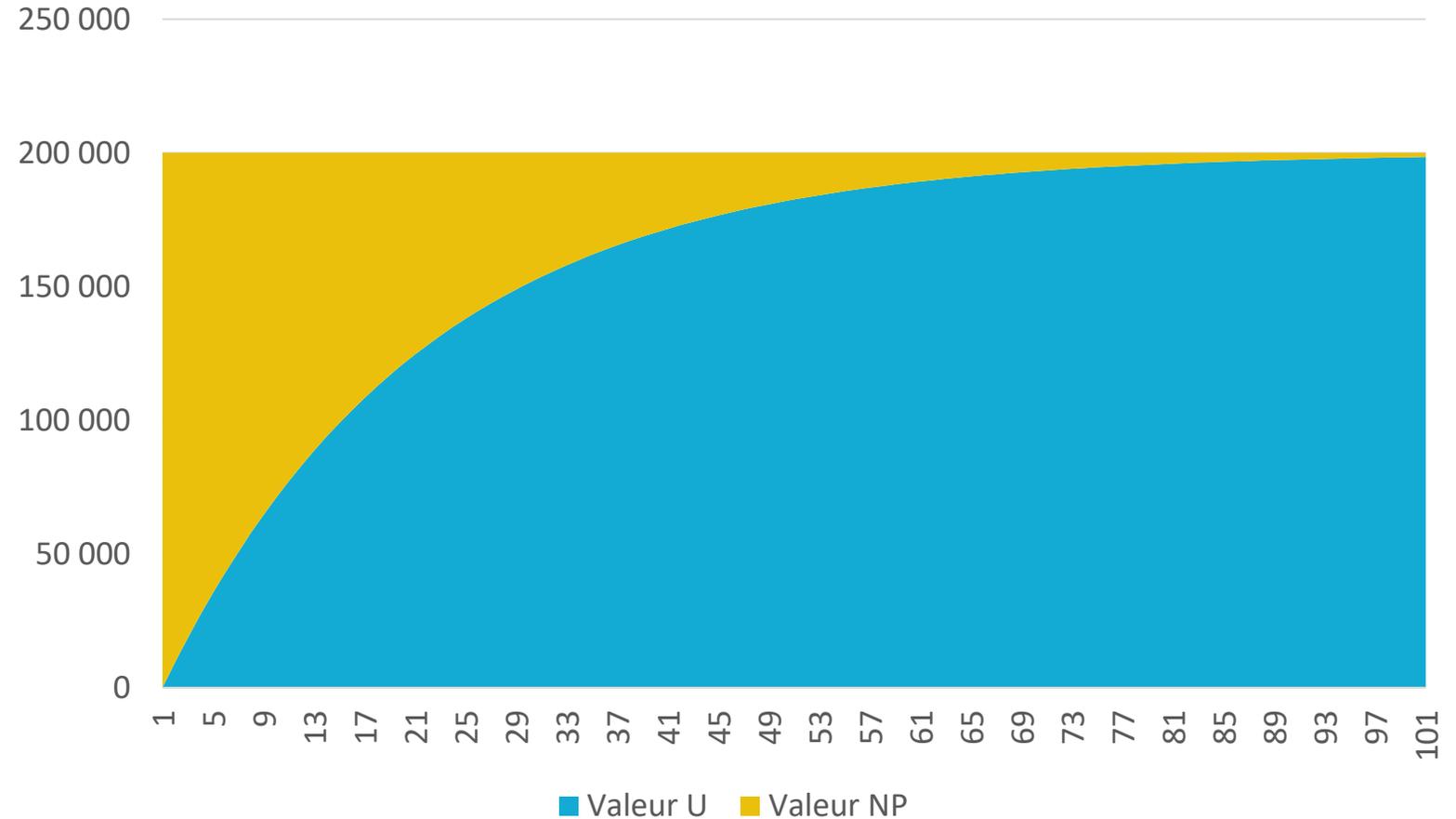


Illustration de la dichotomie droits d'enregistrement / valeur civile

Jean (77 ans, homme) cède la nue-propiété d'un bien immobilier dont la valeur est de 200 000 euros (tx de rendement 5%).

Espérance de vie : 10 ans

Valeur économique de la nue-propiété : **122 783 euros**

Base fiscale : 200 000 euros x 70% = **140 000 euros**

La vente de la NP doit être réalisée au prix de 122 783 euros (prix à payer).

En revanche, les droits d'enregistrement seront calculés sur la base de 140 000 euros.

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue propriété
Moins de :		
21 ans révolus	90%	10%
31 ans révolus	80%	20%
41 ans révolus	70%	30%
51 ans révolus	60%	40%
61 ans révolus	50%	50%
71 ans révolus	40%	60%
81 ans révolus	30%	70%
91 ans révolus	20%	80%
Plus de 91 ans révolus	10%	90%

Evaluation économique

Parts de société

Usufruit

N = durée limitée

T = taux d'actualisation

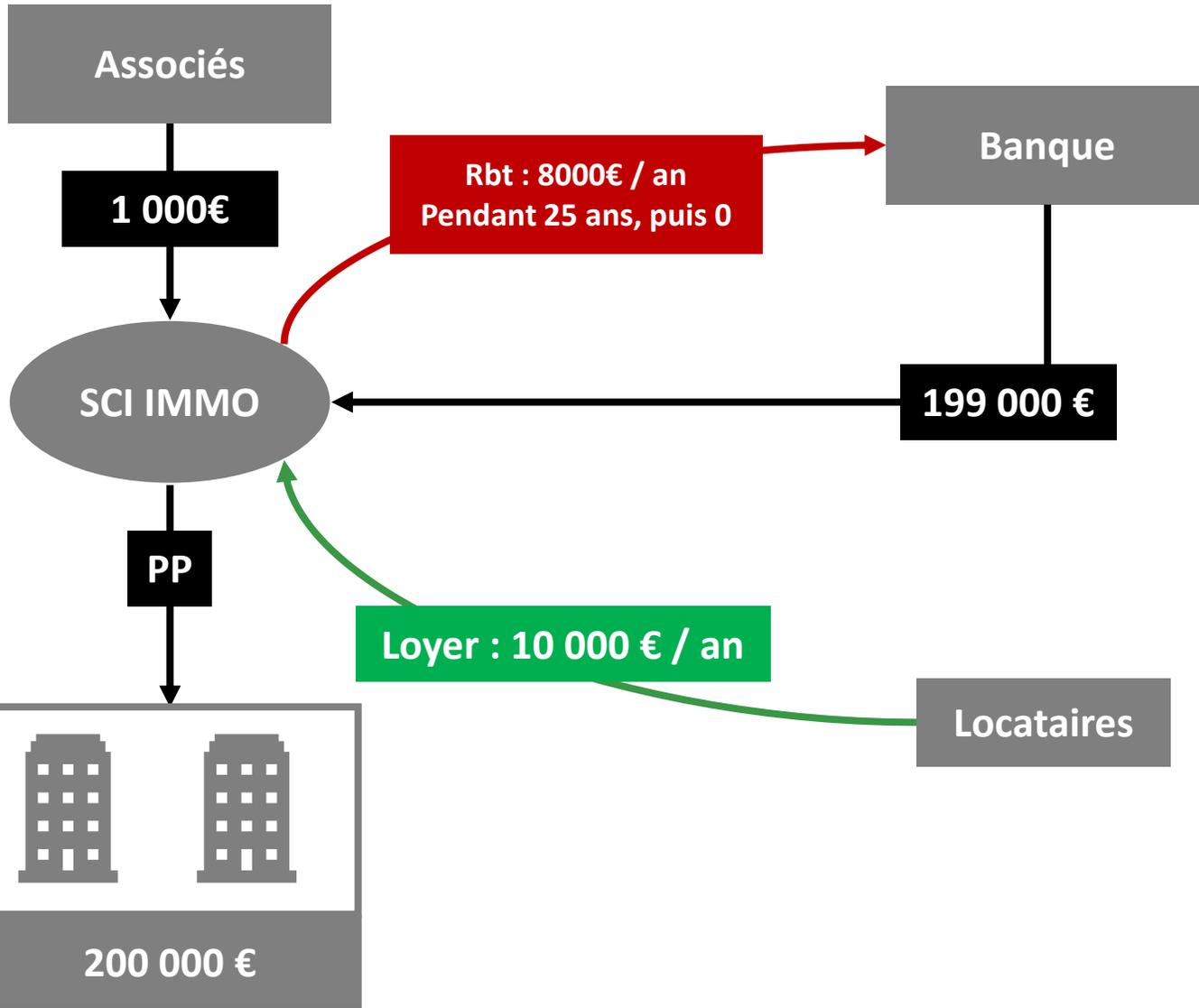
FTU = flux de trésorerie périodique

Le choix du taux d'actualisation en matière d'évaluation de titres de société fait débat

En effet, le taux de rendement des titres peut parfois donner des résultats exorbitants du fait de la faiblesse du capital social, et de sa non-représentativité de l'investissement réellement apporté par les associés.

Il existe un consensus entre les professionnels pour retenir le taux de rendement du sous-jacent (immobilier dans une SCI, fonds commercial dans une entreprise commerciale etc...).

Quel taux d'actualisation ?



Taux de rendement des parts : 261%

Retenir un tel taux d'actualisation conduirait à considérer que la nue-propriété sous réserve d'un usufruit de plus de 5 ans n'a quasiment aucune valeur, ce qui est aberrant.

Taux de rendement locatif : 5%

Ainsi, l'usage consiste à retenir le taux de rendement de 5%, ce qui conduit à admettre que la valeur des parts d'une SCI nouvellement constituée est supérieure à celle de son capital social.

Quel flux faut-il actualiser ?

200 k sur 25 ans

60k€ terrain NA
140k€ construction sur 30 ans

Années	Revenu locatif net	Emprunt	Cash-flow	Amts cpt	Résultat comptable
1 à 25	10 000	8 000	2 000	4 667	5 333
26 à 30	10 000	0	10 000	4 667	5 333
30 à ...	10 000	0	10 000	0	10 000

Faut-il actualiser le résultat ou le cash-flow ?

*« Par suite, en jugeant que la méthode d'évaluation de la valeur de l'usufruit acquis par la société Hôtel Restaurant Luccotel, **retenue par l'administration et fondée sur les résultats imposables prévisionnels de la société, était régulière alors qu'il convenait de déterminer cette valeur sur la base des distributions prévisionnelles**, la cour a commis une erreur de droit. »*

Conseil d'État, 9ème - 10ème chambres réunies, 30/09/2019, 419855

Quel flux faut-il actualiser ?

Exemple (suite) : L'usufruit des parts de la SCI est cédé pour une durée fixe de 30 ans. En fonction du flux actualisé, la valeur de l'usufruit serait différente :

Année	Cash-flow	Résultat comptable	Cash-flow actualisé	Résultat actualisé
1	2 000	5 333	1 905	5 079
2	2 000	5 333	1 814	4 837
3	2 000	5 333	1 728	4 607
4	2 000	5 333	1 645	4 388
5	2 000	5 333	1 567	4 179
29	10 000	5 333	2 429	1 296
30	10 000	5 333	2 314	1 234
31	10 000	10 000	2 204	2 204
199	10 000	10 000	1	1
200	10 000	10 000	1	1

Σ 40 973 euros

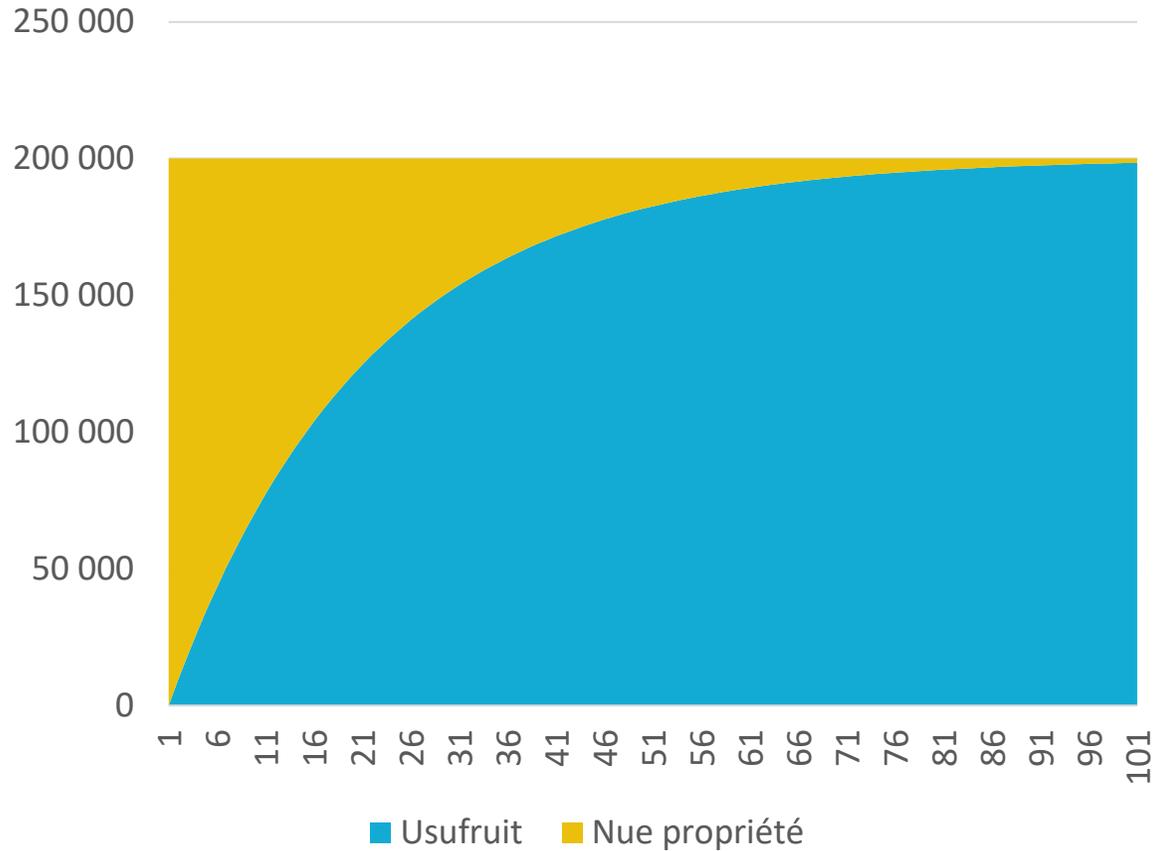
Σ 81 986 euros

Σ 46 275 euros

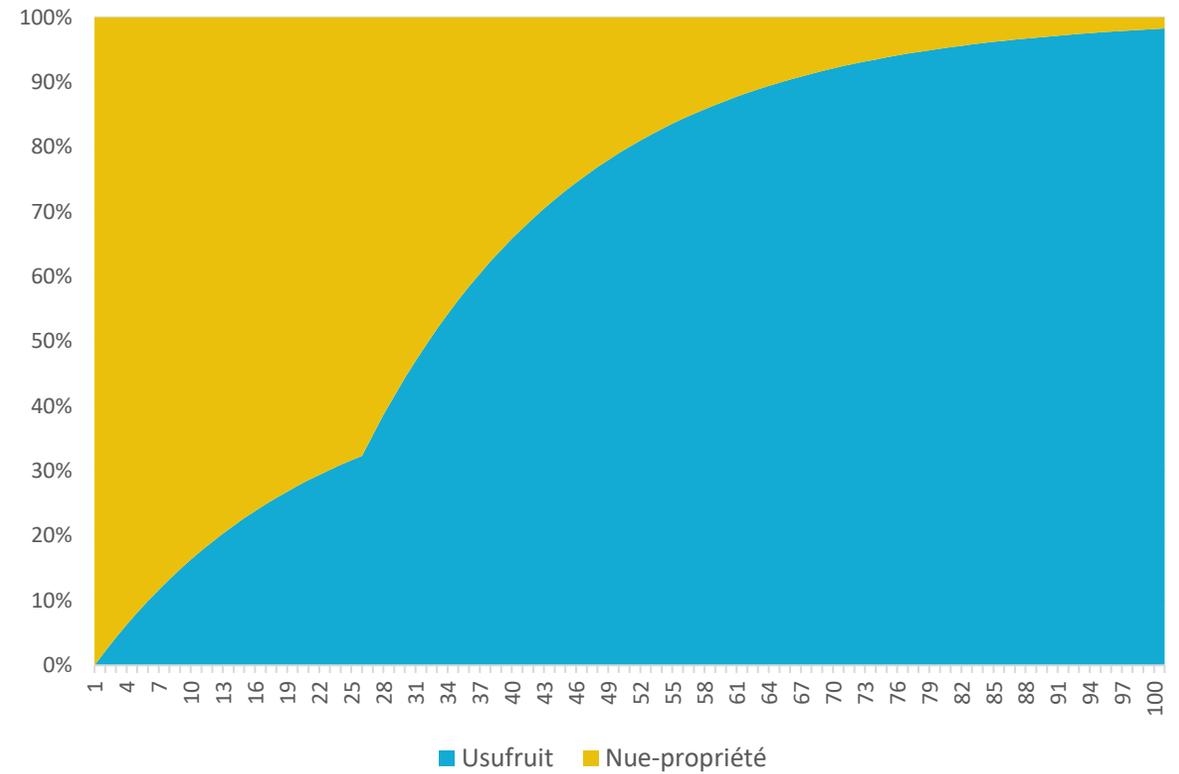
Σ 46 275 euros

Dans l'arrêt d'appel cassé par le conseil d'Etat, l'acquéreur de l'usufruit était une société soumise à l'IS. Ce dernière avait été redressée sur la différence de valeur, au motif d'un rehaussement de l'actif.

Evolution de la valeur de l'U et de la NP en fonction de la durée de l'Usufruit (immeuble)



Evolution de la valeur de l'U et de la NP en fonction de la durée de l'Usufruit (SCI endettée)



Evaluation des parts de société – autres points d'attention

Attention à la date de perception du dividende : si l'usufruit expire avant la date de tenue des AG, sa prise en compte dans l'évaluation serait erronée.

Faut-il limiter le dividende distribuable à la trésorerie disponible ? Pratique courante, mais certains auteurs alertent sur un risque fiscal

Fiscalité

Revenus

Société à l'IR

Résultat de la société à l'IR		
Bénéfice courant	Bénéfice exceptionnel	Déficit
Usufruitier	Nu-propiétaire	Nu-propiétaire BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20 Usufruitier (résultat courant) CE 10° et 9° ch.-r., 8 novembre 2017, n° 399764

« Toutefois, l'usufruitier et le nu-propiétaire 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. »

Société à l'IS

Dans le cadre d'une société à l'IS dont les titres sont démembrés, il n'y a pas de difficultés particulières.

Nu-propiétaire et Usufruitier sont imposables sur les dividendes qu'il perçoivent respectivement.

Nb: le régime mère-fille ne s'applique pas aux titres détenus en usufruit.

Les titres doivent être détenus en pleine propriété ou en nue-propriété. Ceux détenus en usufruit sont exclus du régime, alors même que la société a obtenu contractuellement la jouissance des droits de vote qui y sont attachés (CE 20-2-2012 n° 321224 : RJF 5/12 n° 454). Cette exclusion s'applique même si la société détient par ailleurs au moins 5 % des titres de la société cible en pleine propriété (CE 23-3-2012 n° 335860 : RJF 7/12 n° 688).

Fiscalité

Cession d'un droit (U / NP)

Cession de l'usufruit ou de la nue-propiété d'un actif

Nue-propiété

Plus-value
(PVI, PVM)

Usufruit viager

Plus-value
(PVI, PV / VM)

**Usufruit « temporaire »
(première cession)**

Revenu catégoriel
(RF, RCM ...)

Pause

3 mars 2022



Gilles Bösiger

Président
ECF Paris IDF



Claire Tardy

Ingénieur Patrimonial



Stratégies patrimoniales faisant appel au démembrement de titres de société

3 mars 2022



Gilles Bösiger
Président
ECF Paris IDF



Claire Tardy
Ingénieur Patrimonial



Donation de nue-propriété

Le calcul des DMTG

Rappels sur le fonctionnement des droits de donation / succession

Base taxable = Valeur nette des actifs transmis par le donateur au donataire, ou par le défunt à ses héritiers.

Abattement :

- Abattement de 100 000 euros par enfant et par parent.
- Abattement de 31 865 euros par petit-enfant et par grand-parent.

Rappel fiscal : Rechargement de l'abattement et des tranches d'imposition tous les 15 ans (de manière glissante).

Part taxable après abattement	Taux d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Rappels sur le fonctionnement des droits de donation / succession

Exemple de calcul :

Soit une donation de 500 000 euros par un parent unique (cas d'un régime de séparation de biens) à un enfant

Patrimoine transmis	Montant (en €)
Actif net	500 000
Abattement	- 100 000
Base taxable	400 000
DMTG	78 194

Part taxable après abattement	Taux d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Donation de nue-propriété

Transmission non-anticipée



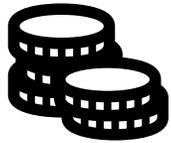
Marie – 53 ans

PP

PP



Léa – 22 ans



1 M€

SCI IMMO

PP



2 M€



Marie – ?? ans

Léa – 22 ans

PP

PP



1 M€

SCI IMMO

PP



2 M€

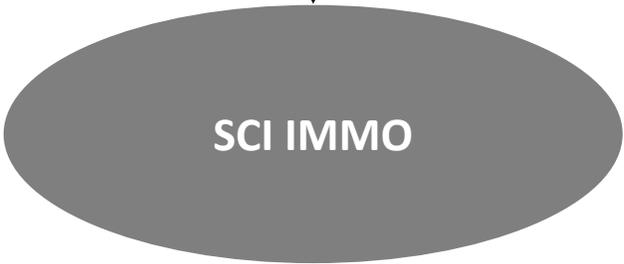
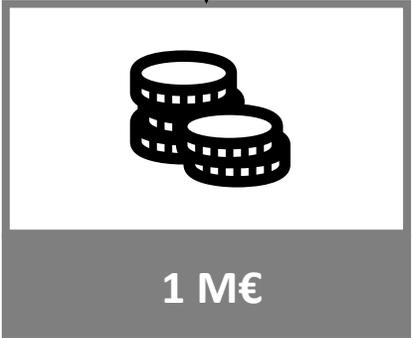


Marie – ?? ans

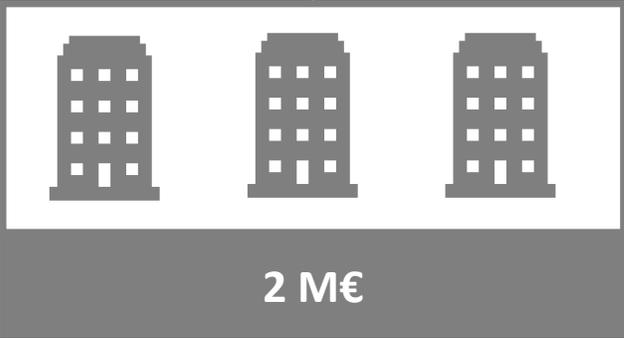


Léa – 22 ans

PP



PP



Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
SCI	2 000
Autres actifs	1 000
Dettes	0
Actif net transmis	3 000
Abattement	- 100
Base taxable	2 900
Droits de succession	1 070



Marie – ?? ans



Léa – 22 ans

PP

Autres actifs

Valeur : 1 M€

SCI IMMO

PP



Valeur : 2 M€

Passif (droits de succession)

- 1 070 k€

Valeur nette du patrimoine transmis
1 930 000 euros

Donation de nue-propriété

Transmission anticipée



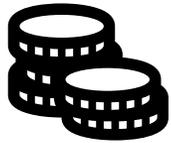
Marie – 53 ans

PP

PP



Léa – 22 ans



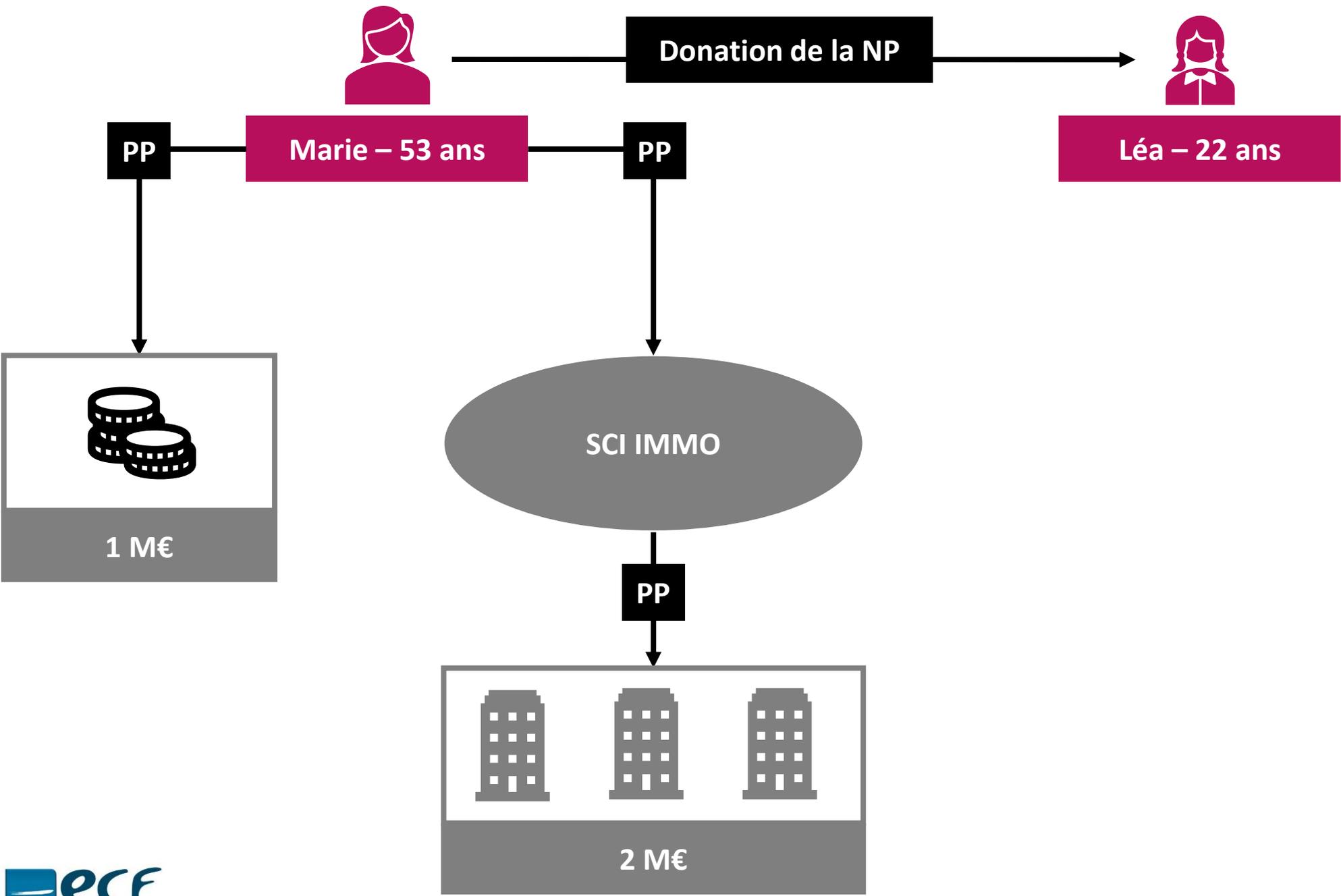
1 M€

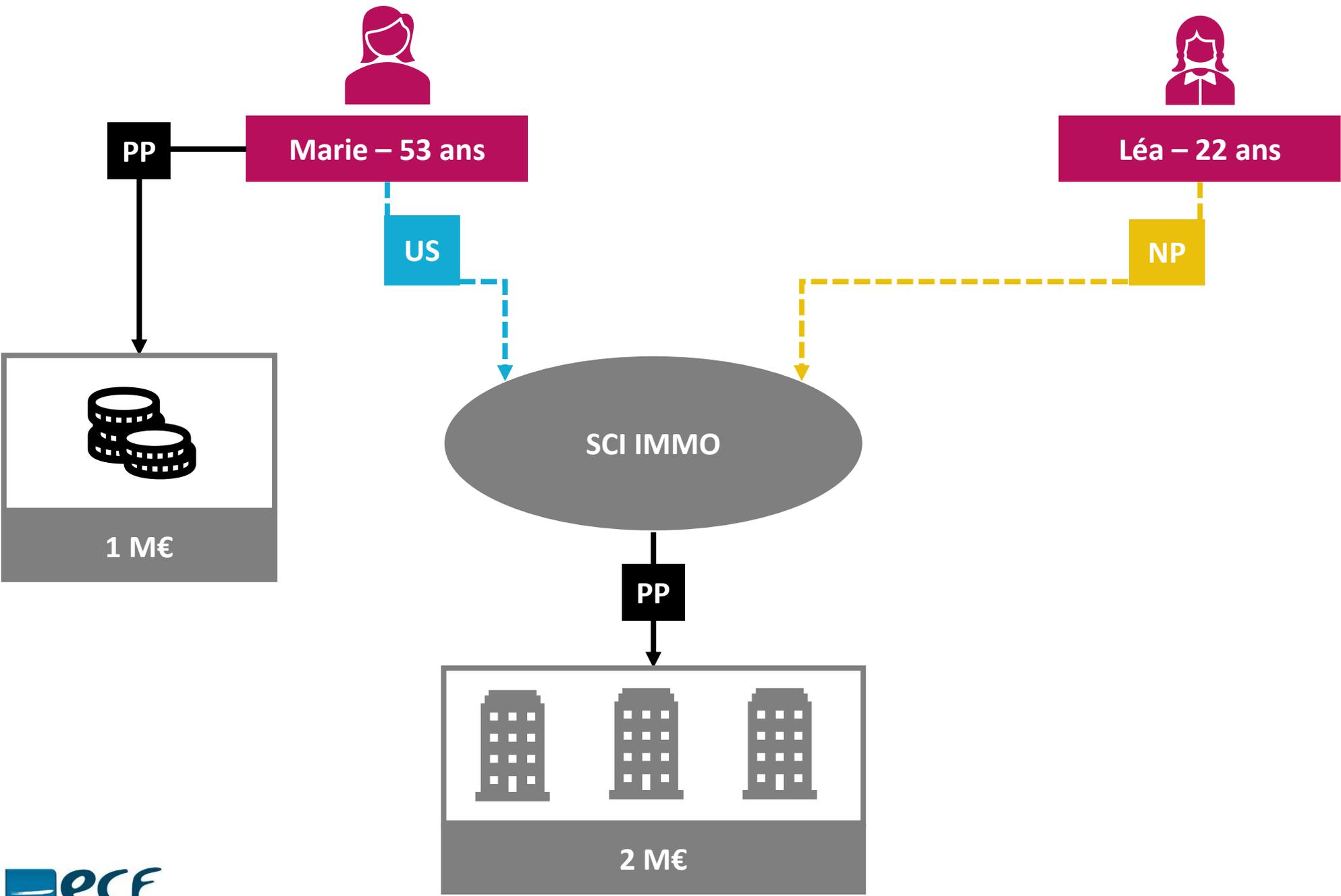
SCI IMMO

PP



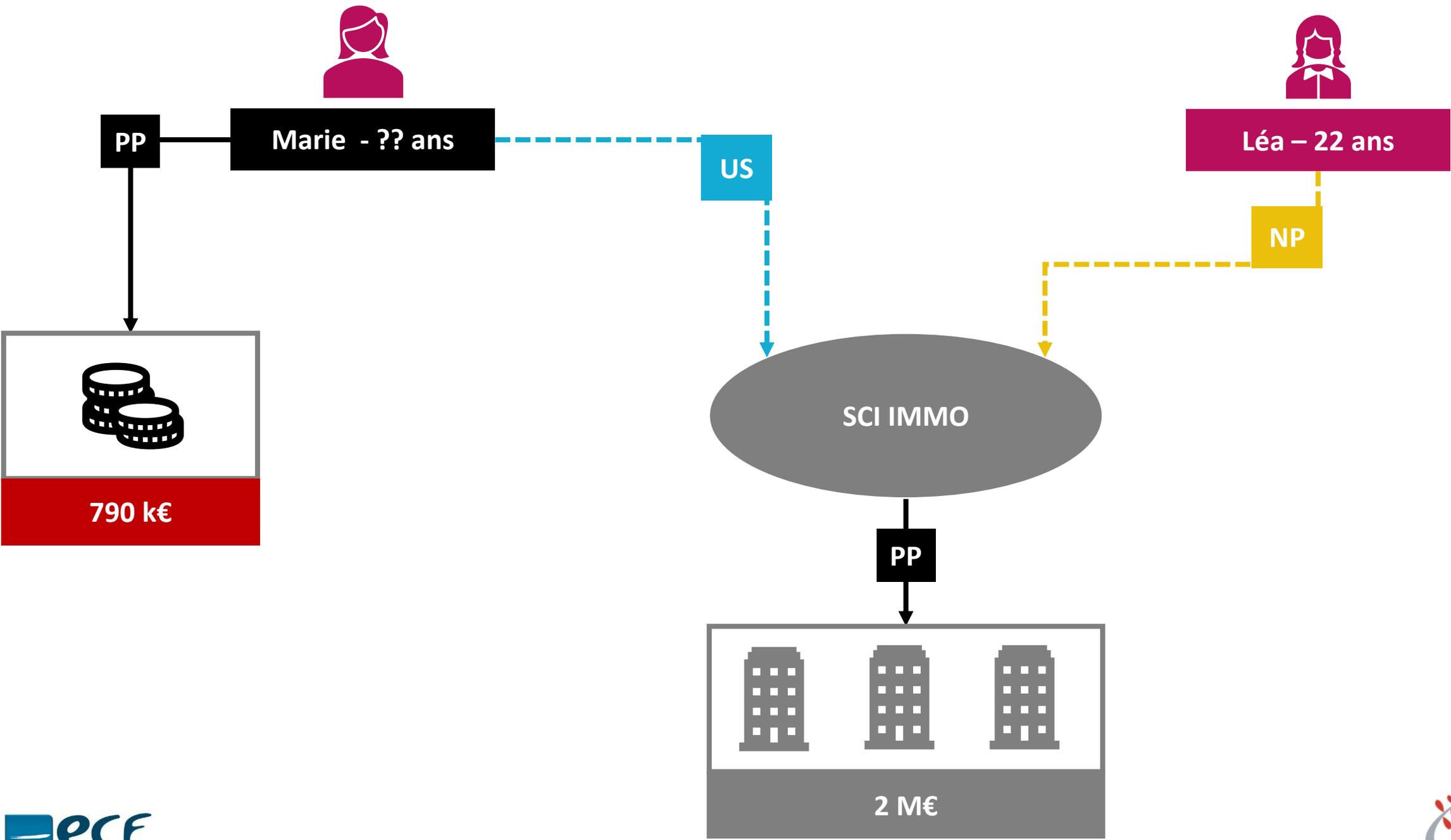
2 M€





Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts de SCI	2 000
Abat réserve US (50%)	- 1000
Actif net transmis	1 000
Abattement	- 100
Base taxable	900
Droits de donation	210





Marie - ?? ans



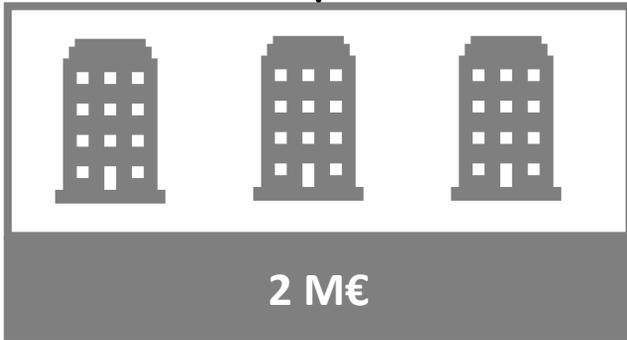
Léa - 22 ans

PP

PP



PP



« 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. »

Article 1133 – Code général des impôts

Hypothèse 1 : Décès moins de 15 ans après la donation

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
SCI	0
Autres actifs	790
Dettes	0
Actif net transmis	790
Abattement	0
Base taxable	790
Droits de succession	315
Droits de donation	210
Total droits payés	525
<i>Rappel absence donation</i>	<i>1 070</i>



Marie - ?? ans



Léa - 22 ans

PP

PP

PP



790 k€

SCI IMMO

Passif (droits de succession)

- 315 k€

Valeur nette du patrimoine transmis
2 475 000 euros



Valeur : 2 M€

Hypothèse 2 : Décès plus de 15 ans après la donation

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
SCI	0
Autres actifs	790
Dettes	0
Actif net transmis	790
Abattement	100
Base taxable	690
Droits de succession	150
Droits de donation	210
Total droits payés	360
<i>Rappel absence donation</i>	<i>1 070</i>



Marie - ?? ans



Léa - 22 ans

PP

PP

PP

Autres actifs

790 k€

SCI IMMO

Passif (droits de succession)

- 150 k€

Valeur nette du patrimoine transmis
2 640 000 euros

Valeur : 2 M€

Synthèse

En k€	Pas d'anticipation	Donation NP < 15 ans	Donation NP > 15 ans
Droits donation / succession	1 070	525	360
Actif net transmis	1 930	2 475	2 640
% frottement fiscal	36%	17,50%	12%

Intérêt de passer par des donations démembrées sur parts sociales

Optimisation des droits de succession

Aménagements statutaires : gérance « à vie », pouvoir très étendu (cession des actifs ...), droits de vote attribué à l'usufruitier...

Attention à la fictivité

Garder une part en PP pour avoir le statut d'associé

Interposition de la société permet de gérer la relation US/NP sur des parts, et non sur des actifs plus complexes.

Pacte Dutreil avec titres démembrés

Pacte Dutreil

Instauré par la loi n° 2003-721 du 1er août 2003 (dite « loi Dutreil »)
« Favoriser la stabilité de l'actionariat et la pérennité de l'entreprise transmise »

Titres de société opérationnelles (activité commerciale, industrielle etc...) : pas les SCI
Holding passives : possible au prorata des actifs éligibles

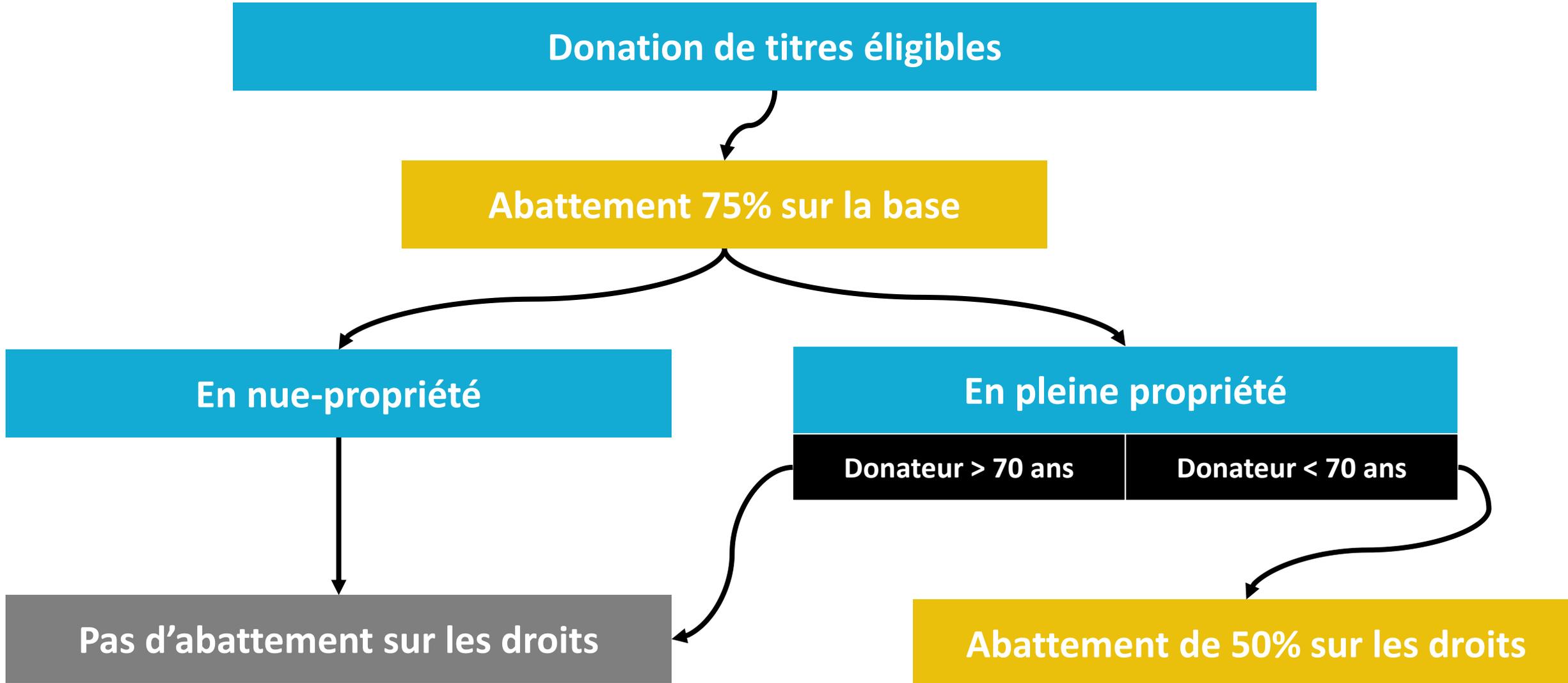
Engagements :

- Collectif
- Individuel
- De direction

Pacte Dutreil

Application en cas de donation

Les abattements Dutreuil en cas de donation



Donation sous Dutreil En PP



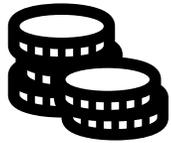
Marie – 53 ans

PP

PP



Léa – 22 ans



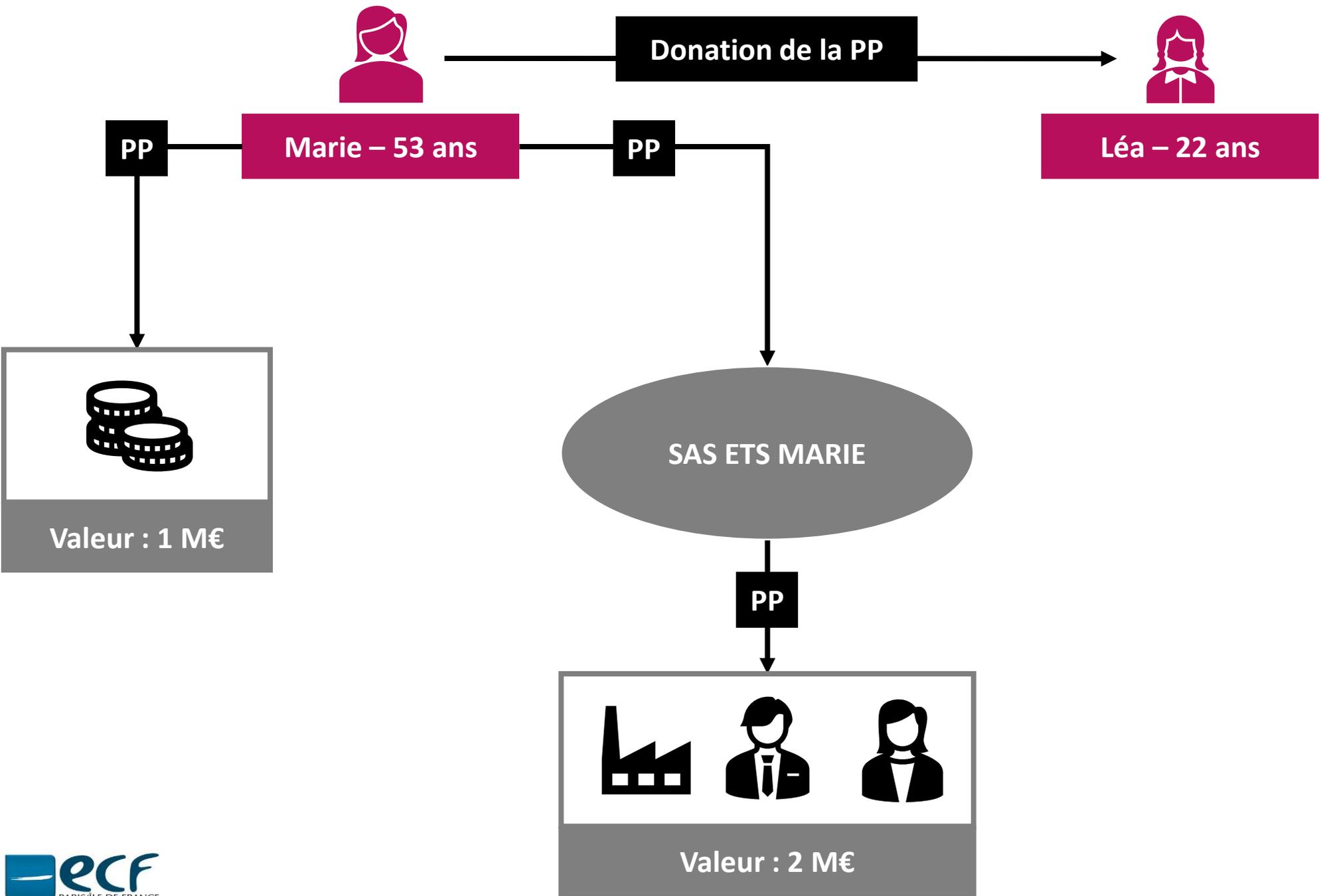
Valeur : 1 M€

SAS ETS MARIE

PP



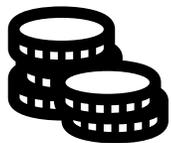
Valeur : 2 M€





Marie – 53 ans

PP



Valeur : 1 M€



Léa – 22 ans

PP

SAS ETS MARIE

PP



Valeur : 2 M€

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Sous réserve du respect des conditions
d'éligibilité au Pacte Dutreil

75%

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
SAS ETS MARIE	2 000
Autres actifs	0
Dettes	0
Actif net transmis	2 000
Abattement Dutreil	- 1500
Abattement ligne directe	- 100
Base taxable	400
Droits de donation	80
Abattement 50%	-40
Droits de donation	40

Donation sous Dutreil En NP



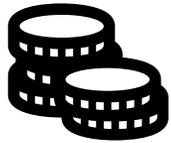
Marie – 53 ans

PP

PP



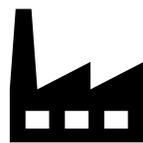
Léa – 22 ans



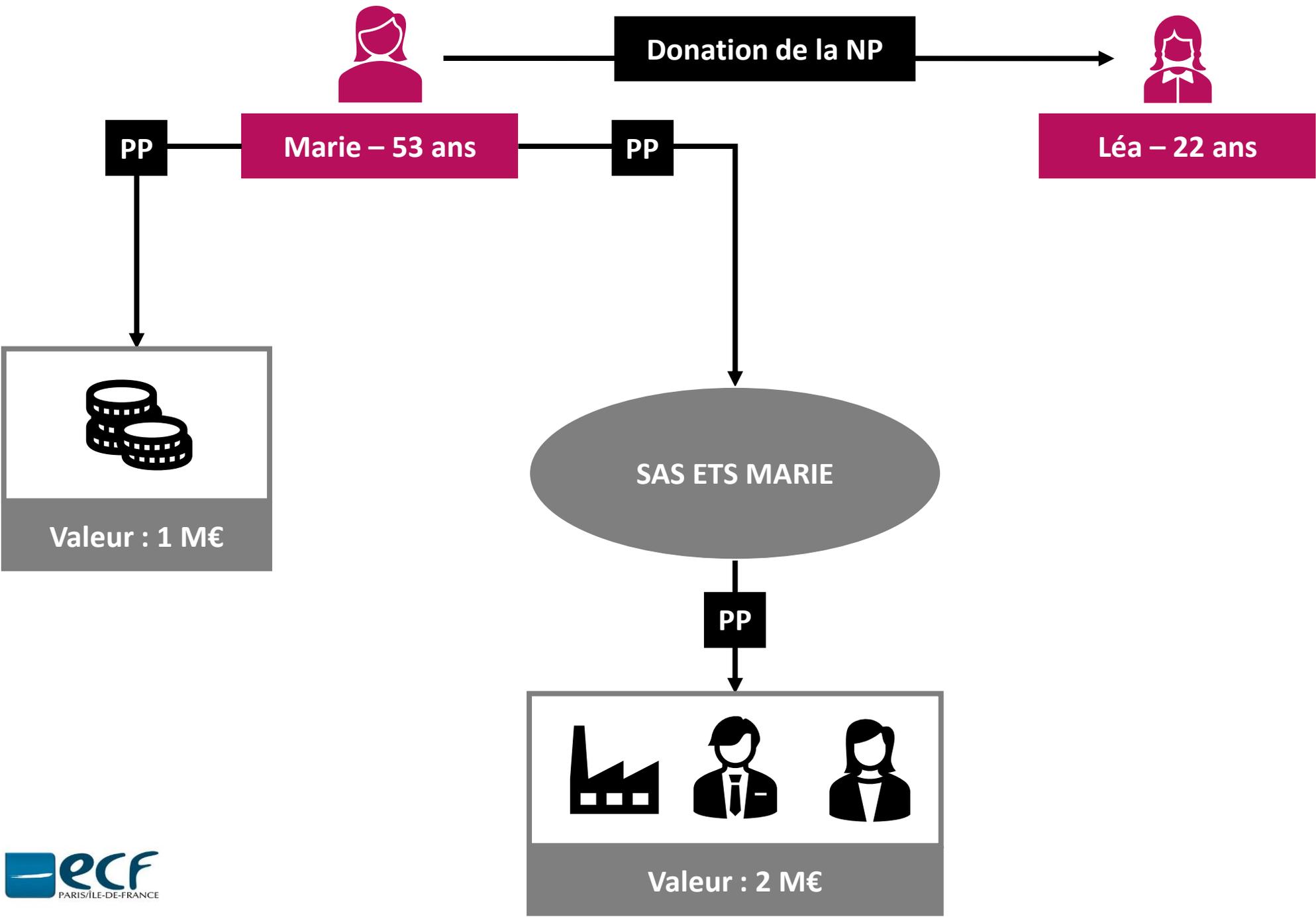
Valeur : 1 M€

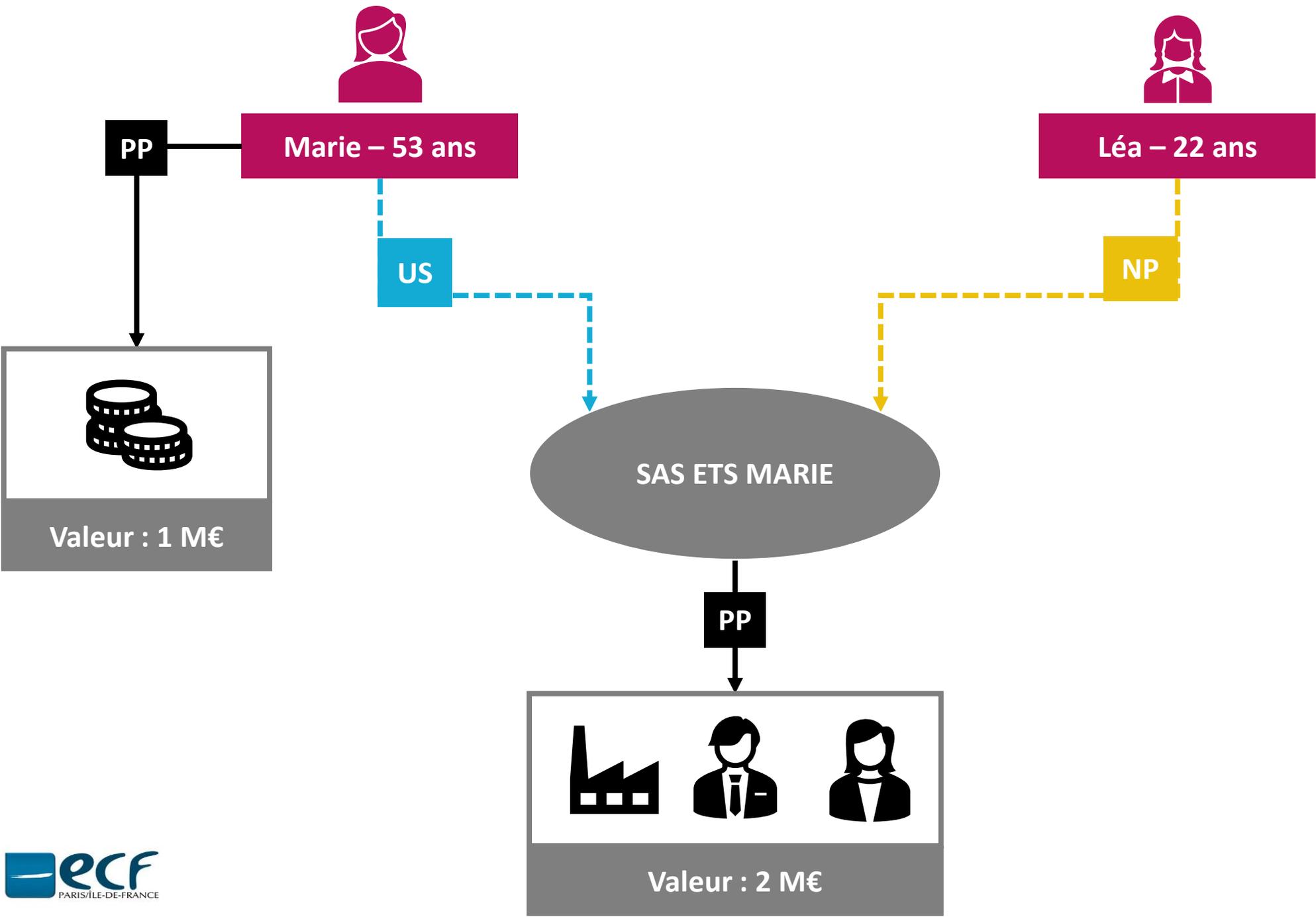
SAS ETS MARIE

PP



Valeur : 2 M€





Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

75%

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts de de la SAS	2 000
Abat réserve US (50%)	- 1000
Actif net transmis	1 000
Abattement Dutreil	- 750
Abattement	- 100
Base taxable	150
Droits de donation	30
Abattement 50%	0
Droits de donation	30

Sous réserve du respect des conditions
d'éligibilité au Pacte Dutreil

Synthèse

Malgré l'abattement de 50% sur les droits, la donation en PP est plus onéreuse (40k) que celle en nue-propriété (30k)

Cela est lié à l'âge précoce de la donation (53 ans) : l'abattement pour réserve d'usufruit est alors de 50% sur la base, et est donc plus favorable qu'un abattement de 50% sur les droits.

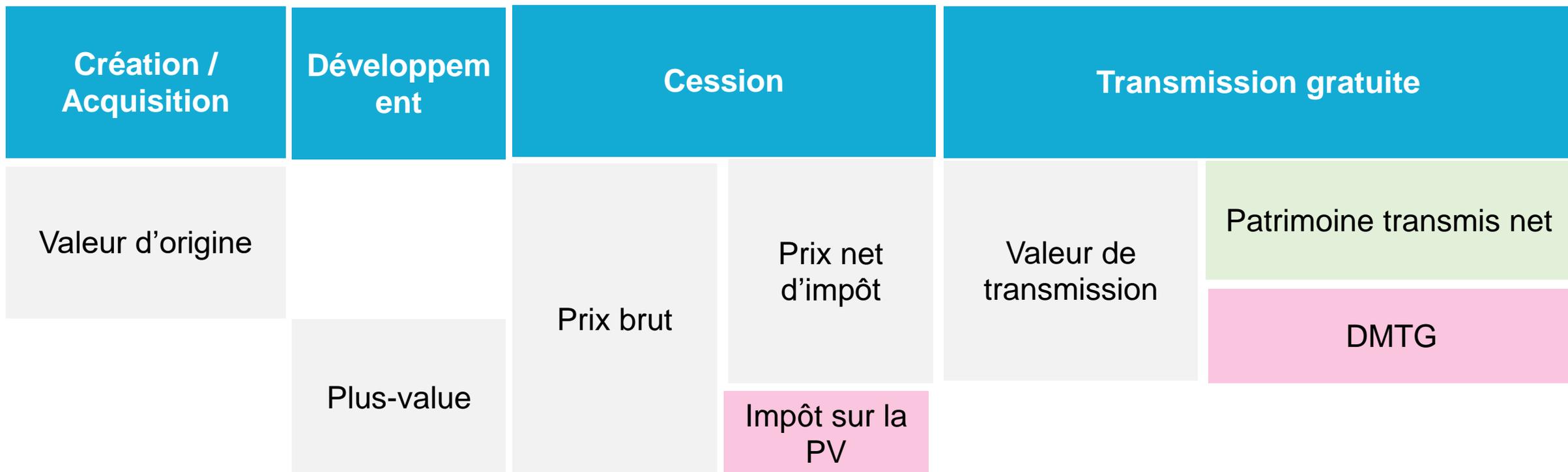
Attention toutefois ! Une donation en NP n'emporte pas les mêmes conséquences que la donation en PP !

L'application de l'exonération partielle aux donations consenties avec réserve d'usufruit est subordonnée à la condition que les droits de vote de l'usufruitier soient limités dans les statuts aux seules décisions concernant l'affectation des bénéfices.

Donation-cession

La mécanique

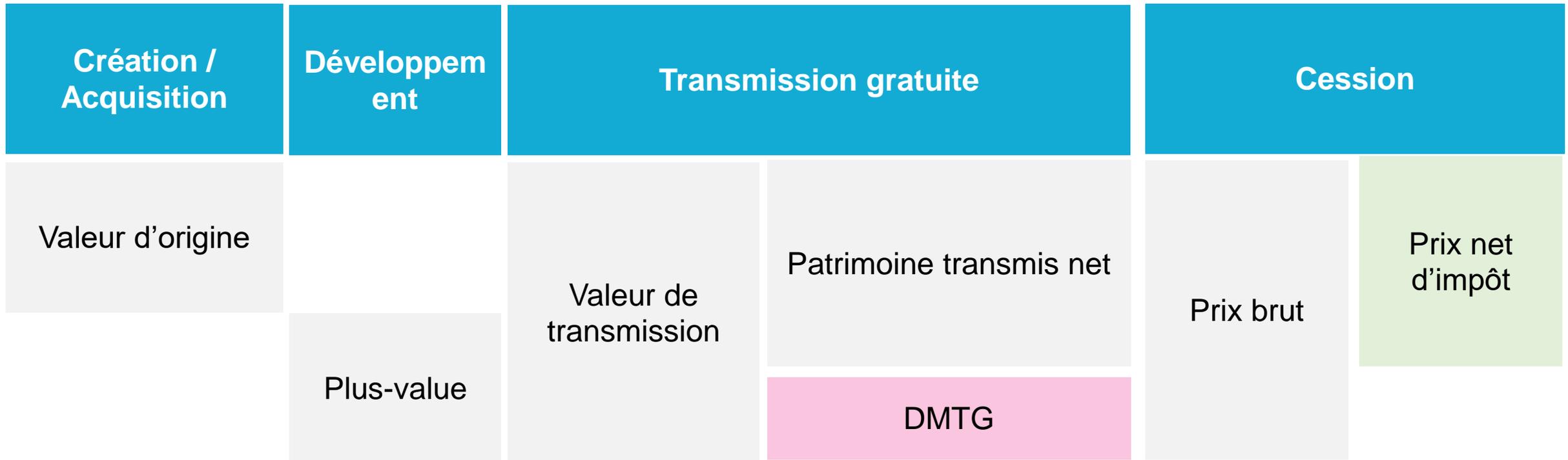
La mécanique



Pour le calcul de la plus-value sur valeurs mobilières, le prix d'acquisition des valeurs, droits ou titres à retenir en cas d'acquisition à titre gratuit, correspond à la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation (CGI art. 150-0 D).

La donation est un outil de purge de la plus-value !

La mécanique



Marie a créé une entreprise avec un capital d'origine de 100 000 euros

Son entreprise vaut aujourd'hui 2M€.

Marie va vendre son entreprise.

Marie souhaite donner 1M€ à sa fille Léa.

Marie est taxée à 30% de flat tax, et 4% de CEHR, soit 34%.

Cession, puis donation



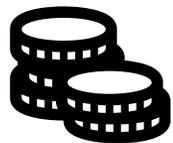
Marie – 53 ans

PP

PP



Léa – 22 ans



Valeur : 1 M€

SAS ETS MARIE

PP



Valeur : 2 M€

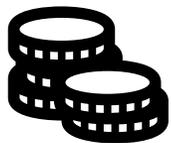
Cession de l'entreprise



Marie – 53 ans

PP

PP



Valeur : 1 M€



Valeur : 2 M€



Léa – 22 ans

Cession de l'entreprise

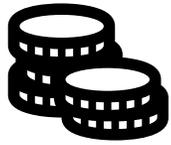
Impôt sur la plus-value	Montant (en €)
Prix de cession	2 000 000
Valeur d'origine	- 100 000
Plus-value imposable	1 900 000
Impôt / plus-value (34%)	- 646 000
Prix de cession net d'IPV	1 354 000



Marie – 53 ans

PP

PP



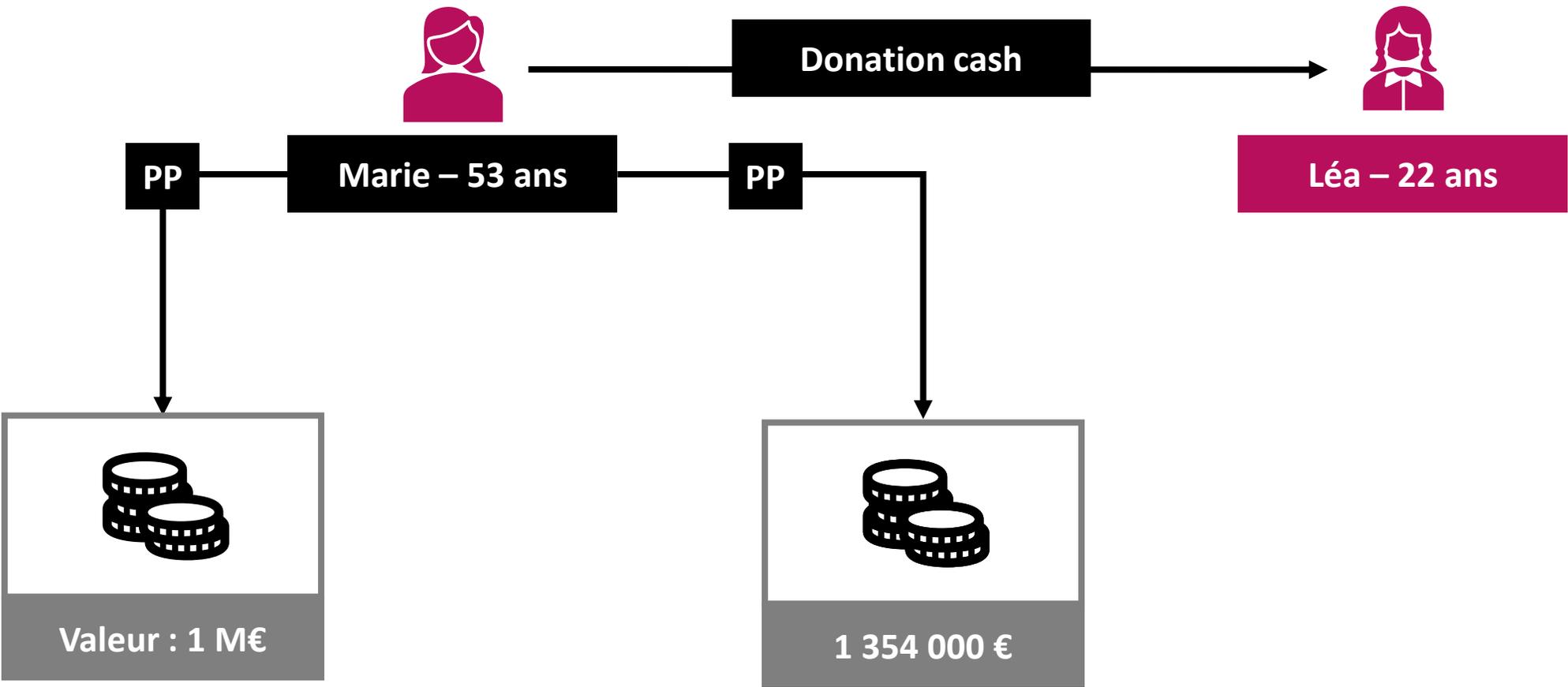
Valeur : 1 M€



1 354 000 €



Léa – 22 ans





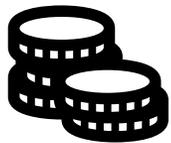
PP

Marie – 53 ans

PP

Léa – 22 ans

PP



Valeur : 1 M€



354 000 €



1 000 000 €

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Cash donné	1 000
Actif net transmis	1 000
Abattement ligne directe	- 100
Base taxable	900
Droits de donation	210



PP

Marie – 53 ans

PP

Léa – 22 ans

PP



Valeur : 1 M€



144 000 €



1 000 000 €

Et si on inverse l'ordre des opérations ?
Donation, puis cession



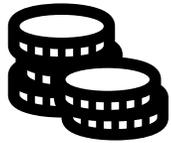
Marie – 53 ans

PP

PP



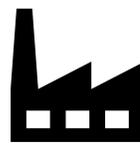
Léa – 22 ans



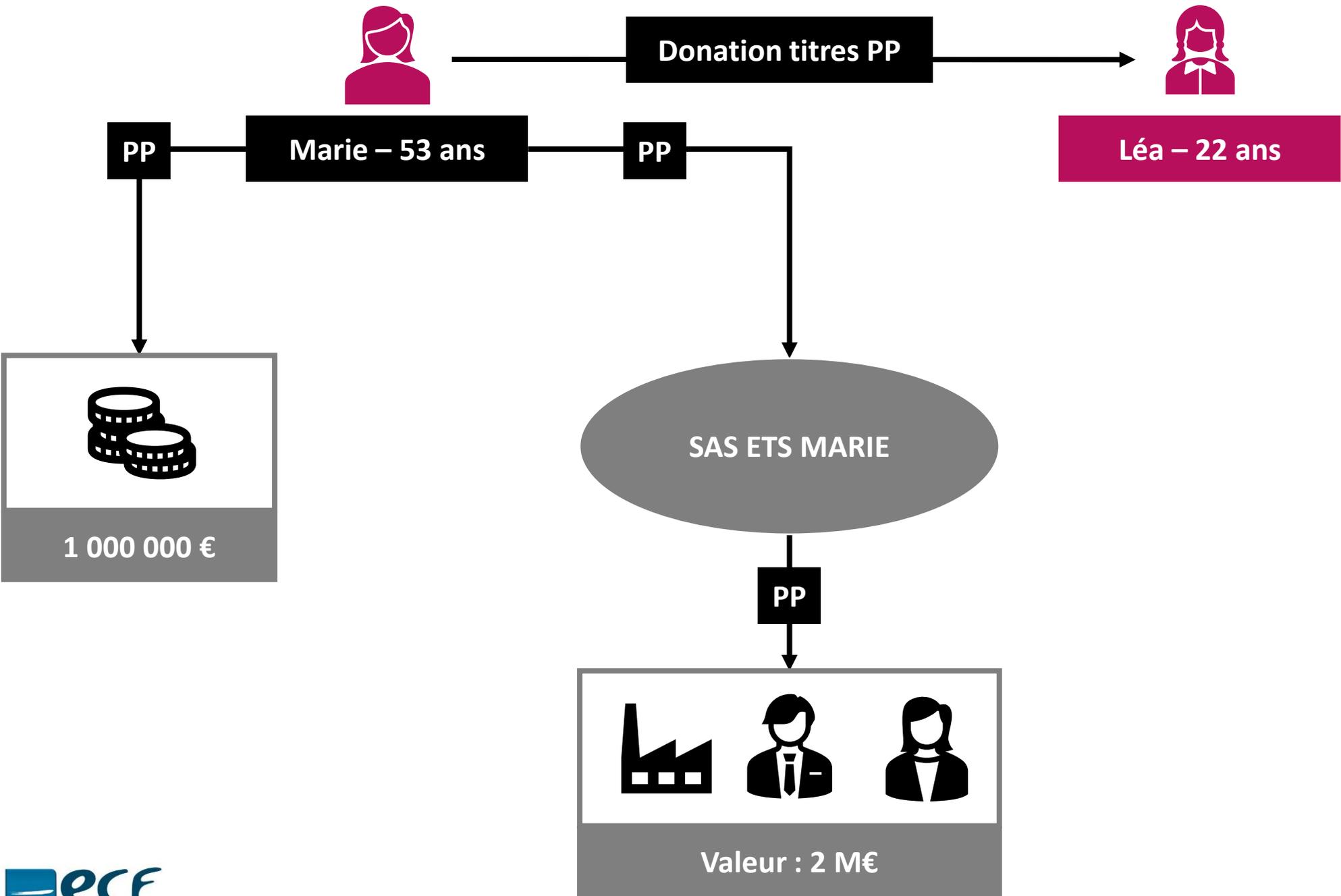
1 000 000 €

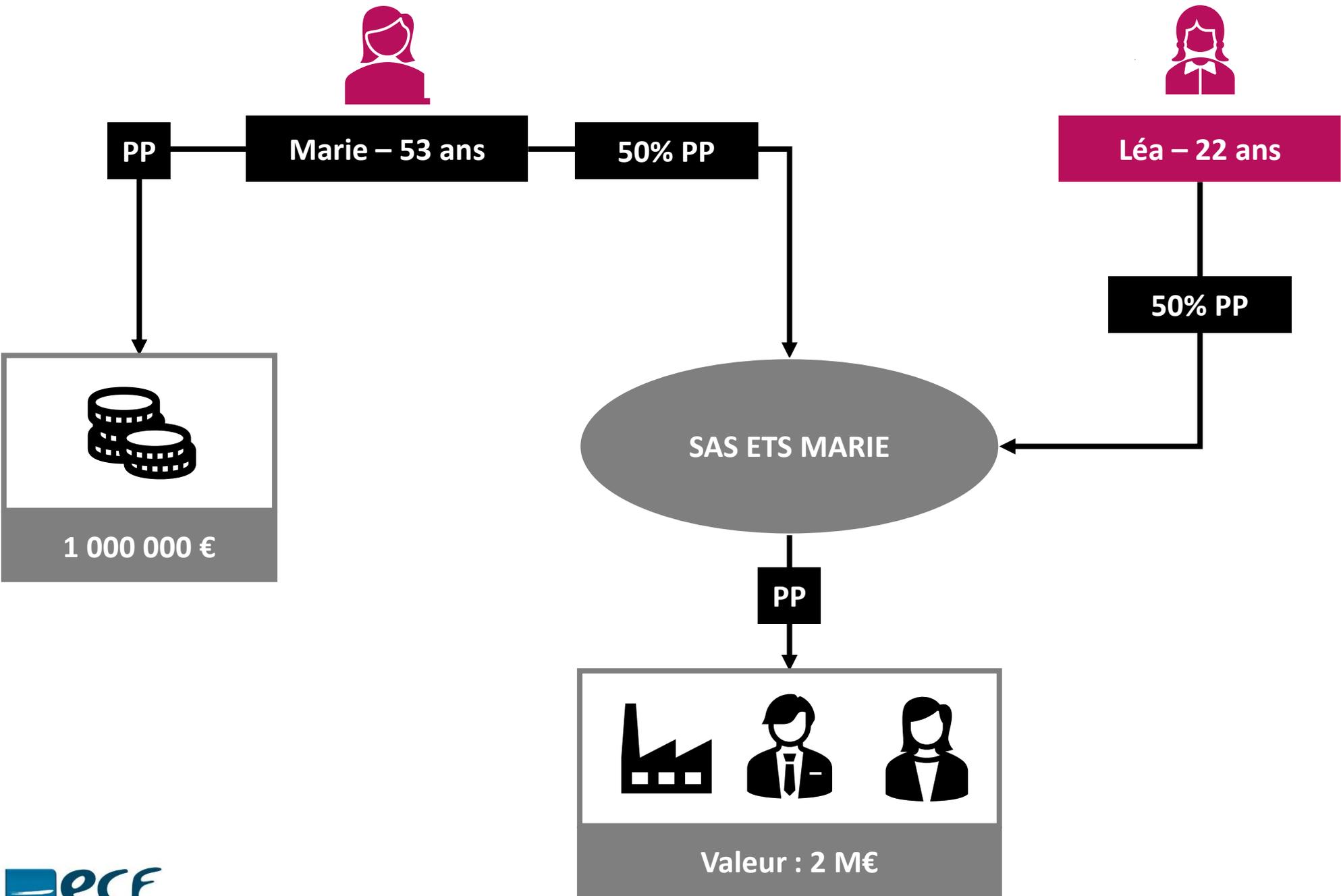
SAS ETS MARIE

PP



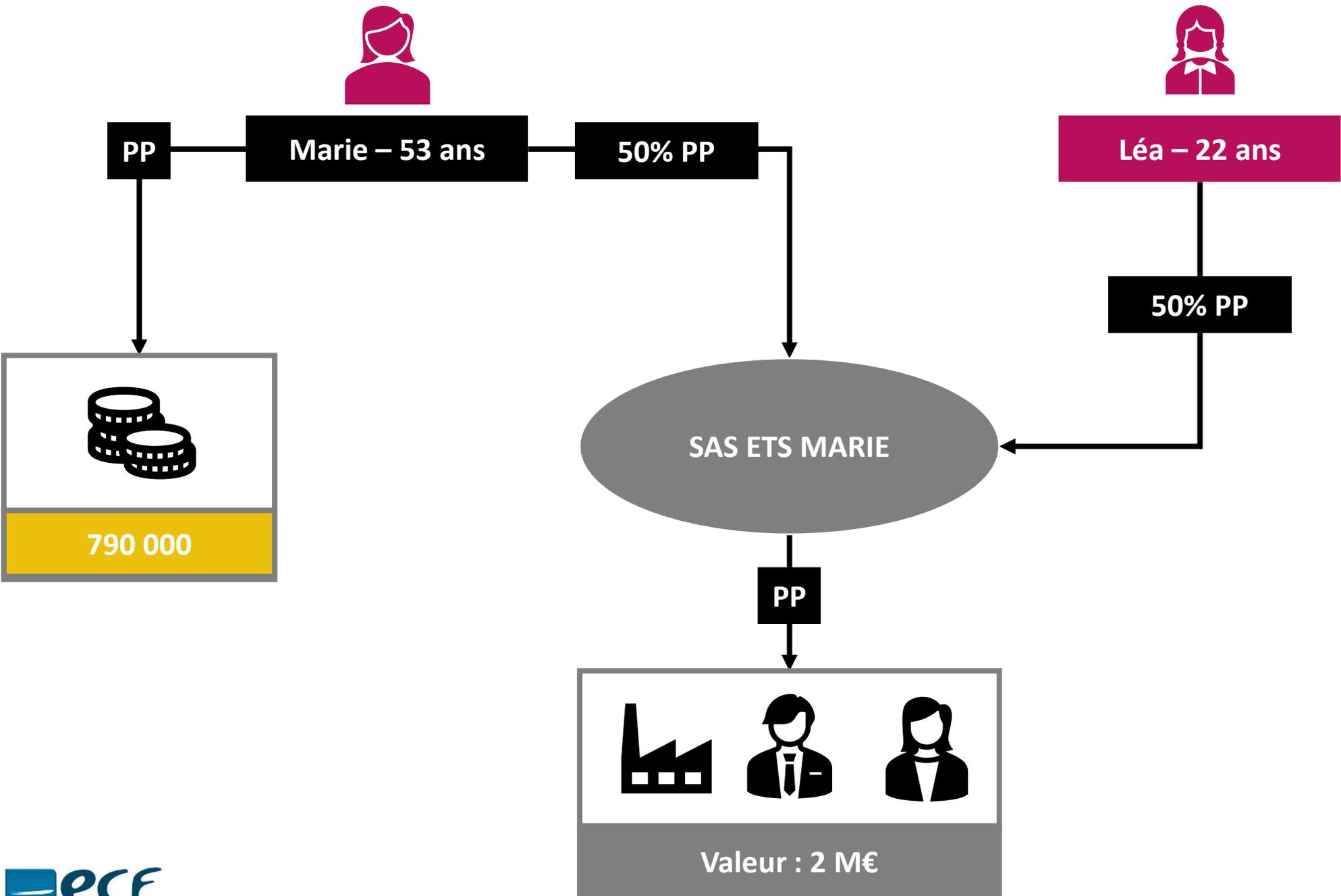
Valeur : 2 M€





Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Titres transmis	1 000
Actif net transmis	1 000
Abattement ligne directe	- 100
Base taxable	900
Droits de donation	210

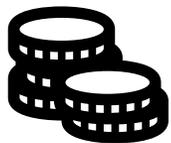




Marie – 53 ans

PP

PP



790 000

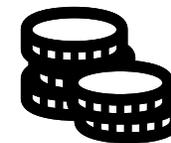


1 000 000 €



Léa – 22 ans

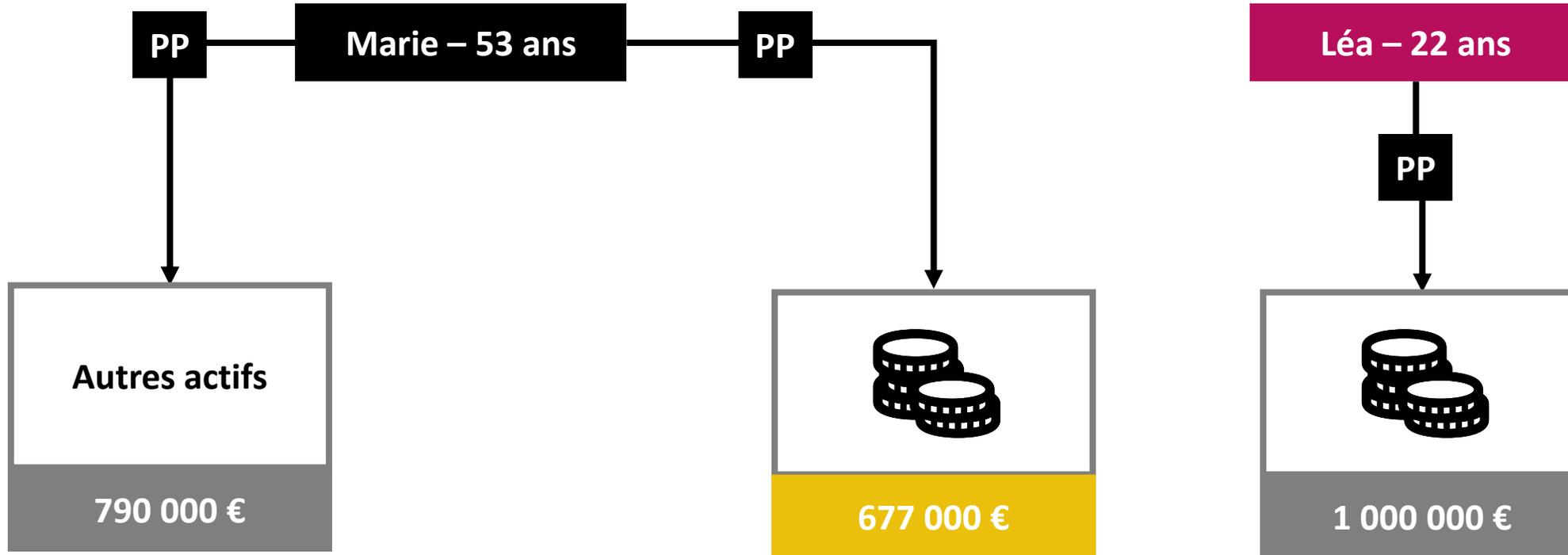
PP



1 000 000 €

Cession de l'entreprise

Impôt sur la plus-value	Marie	Léa
Prix de cession	1 000 000	1 000 000
Valeur d'origine	- 50 000	1 000 000
Plus-value imposable	950 000	0
Impôt / plus-value (34%)	- 323 000	0
Prix de cession net d'IPV	677 000	1 000 000



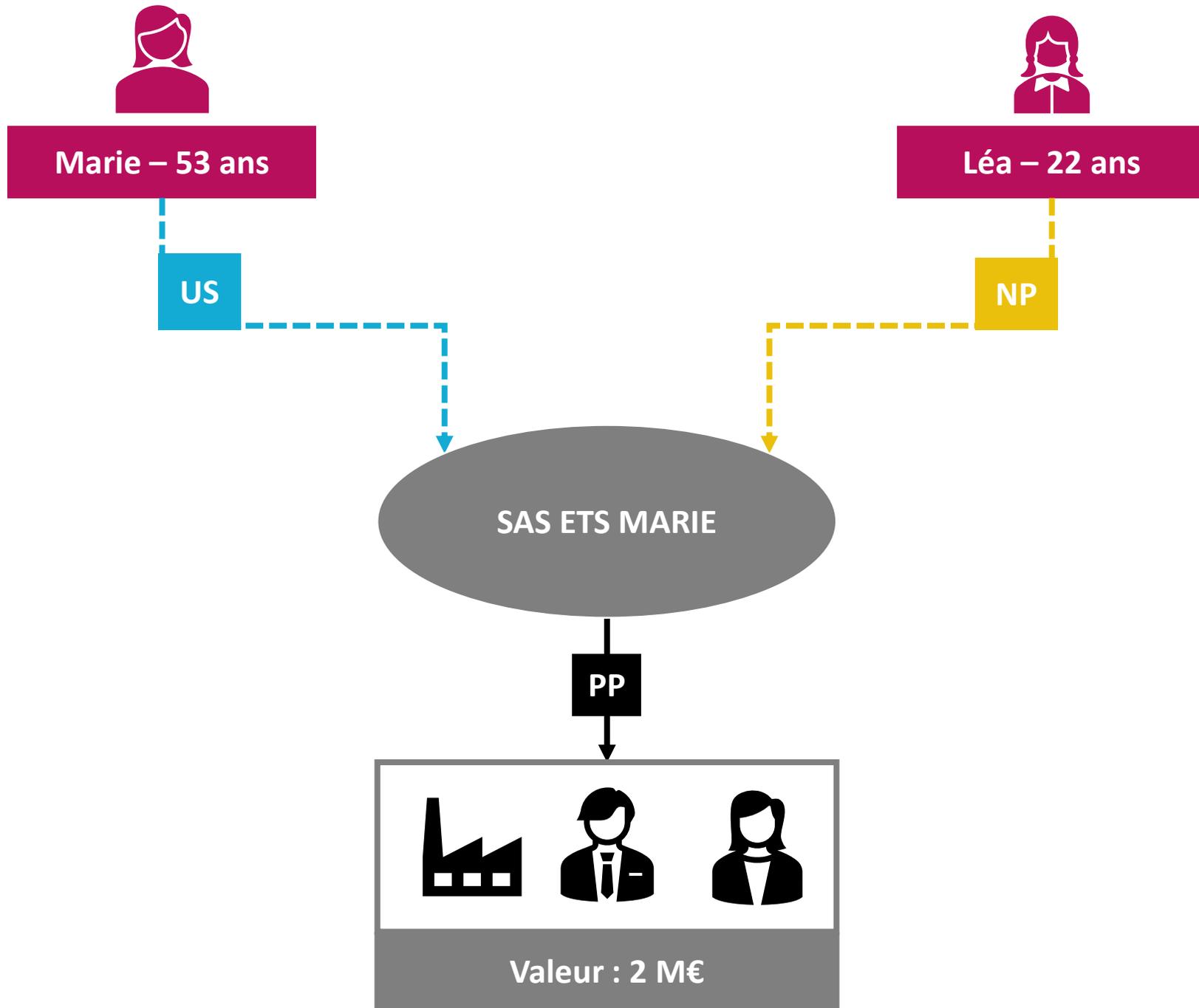
Synthèse

En k€	Cession puis donation	Donation puis cession
Cash transmis (Léa)	1 000	1 000
Coût fiscal	533	210

La différence (323k€) correspond à la plus-value purgée (950 k€) par le taux d'imposition / PV (34%)

Donation-cession en démembrement

Qui touche quoi ? Qui paye quoi ?



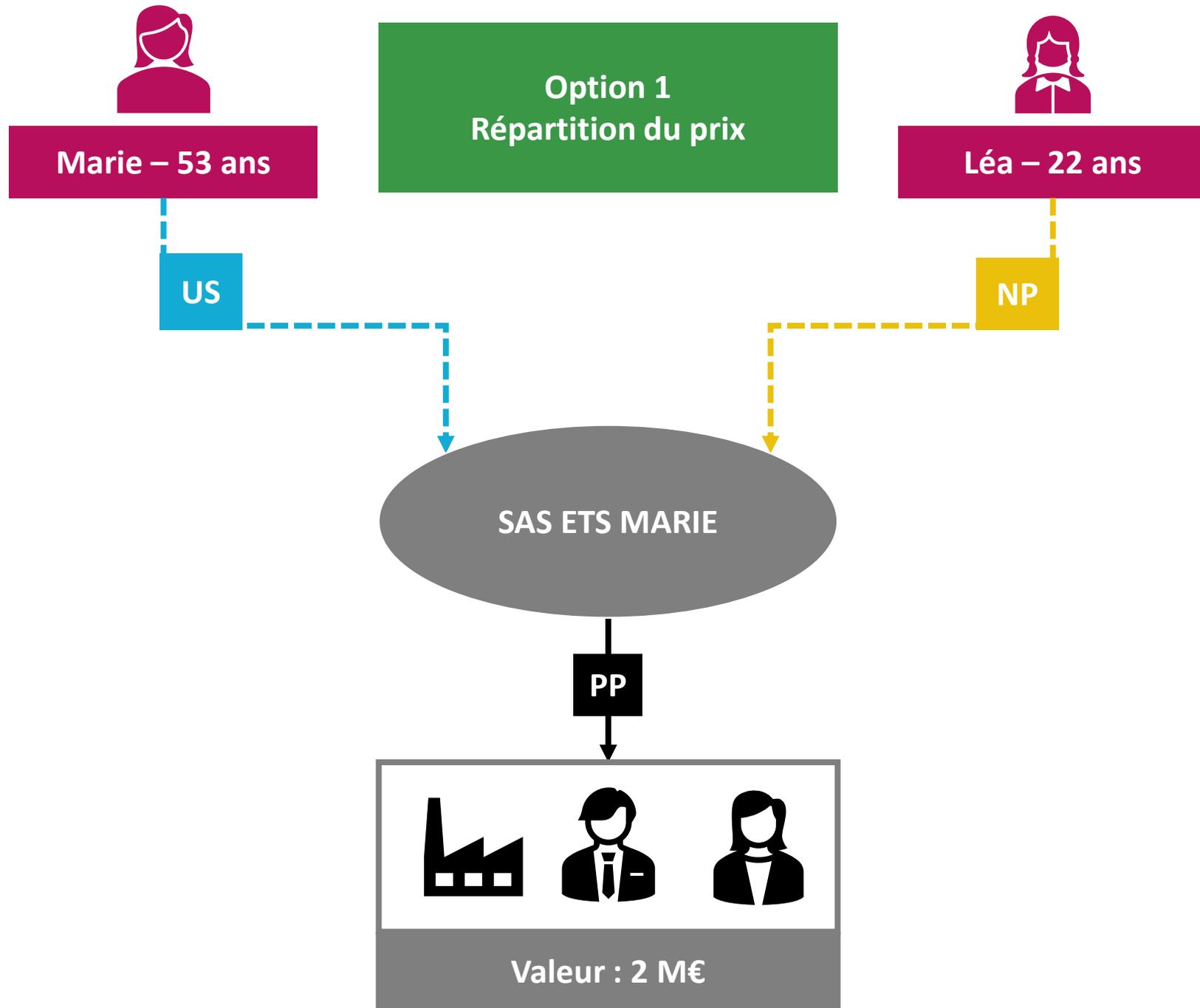
Que se passe-t-il en cas de cession d'un actif démembré ?

« 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. »

Répartition du prix de vente

Remploi du prix sur un actif démembré

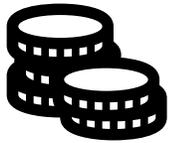
Création d'un quasi-usufruit





Marie – 53 ans

PP



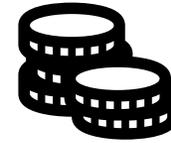
1 000 000 €

Option 1
Répartition du prix

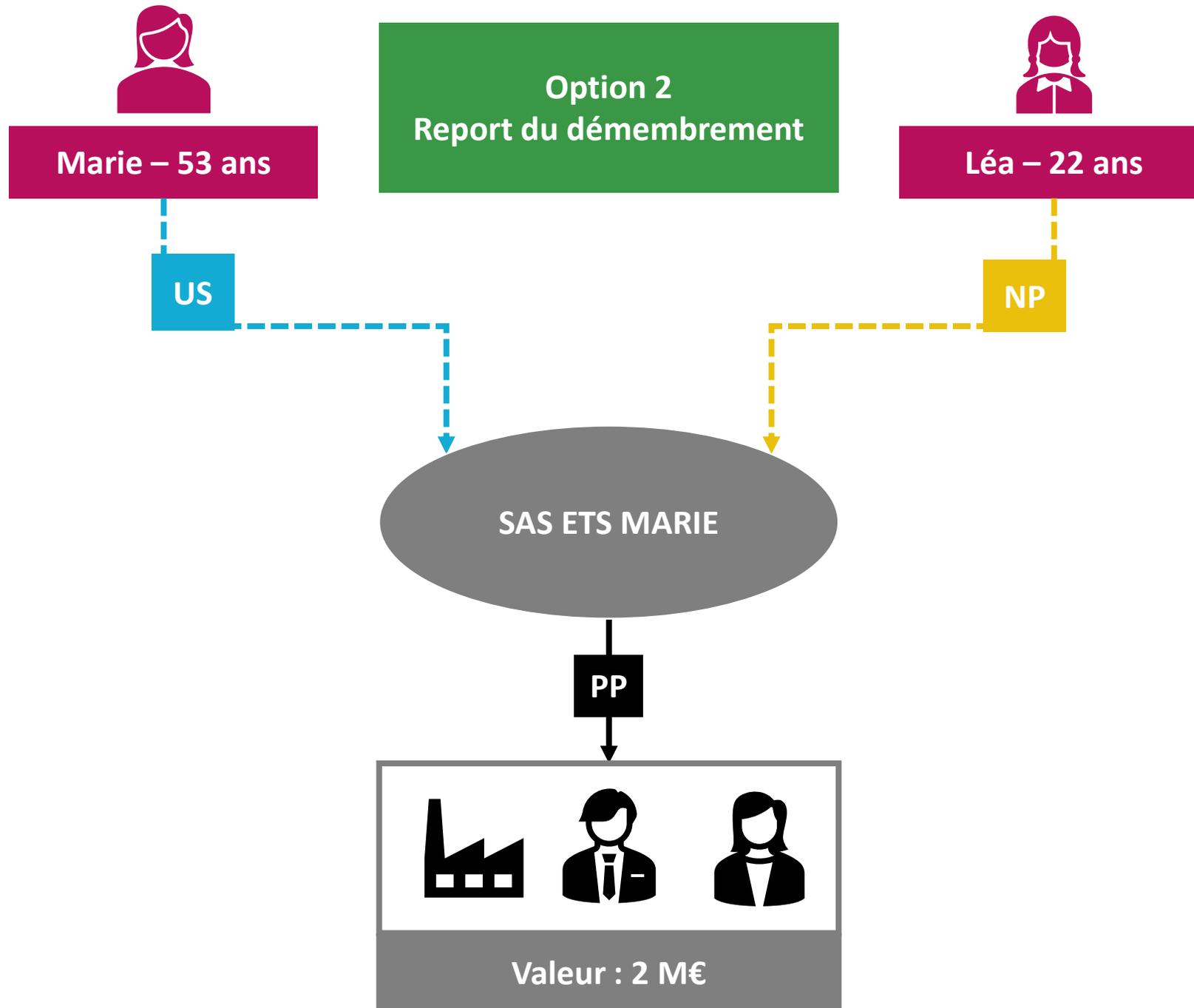


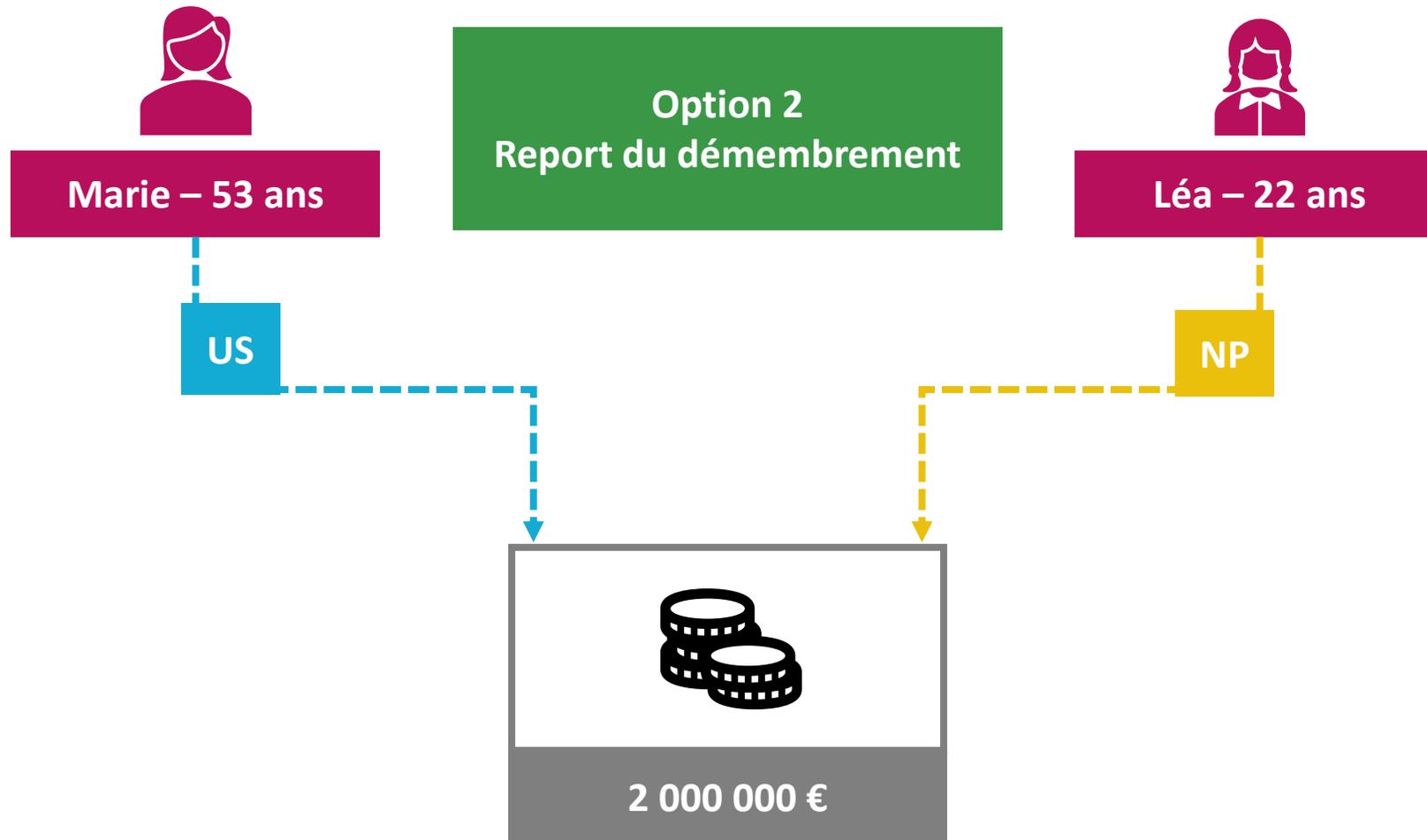
Léa – 22 ans

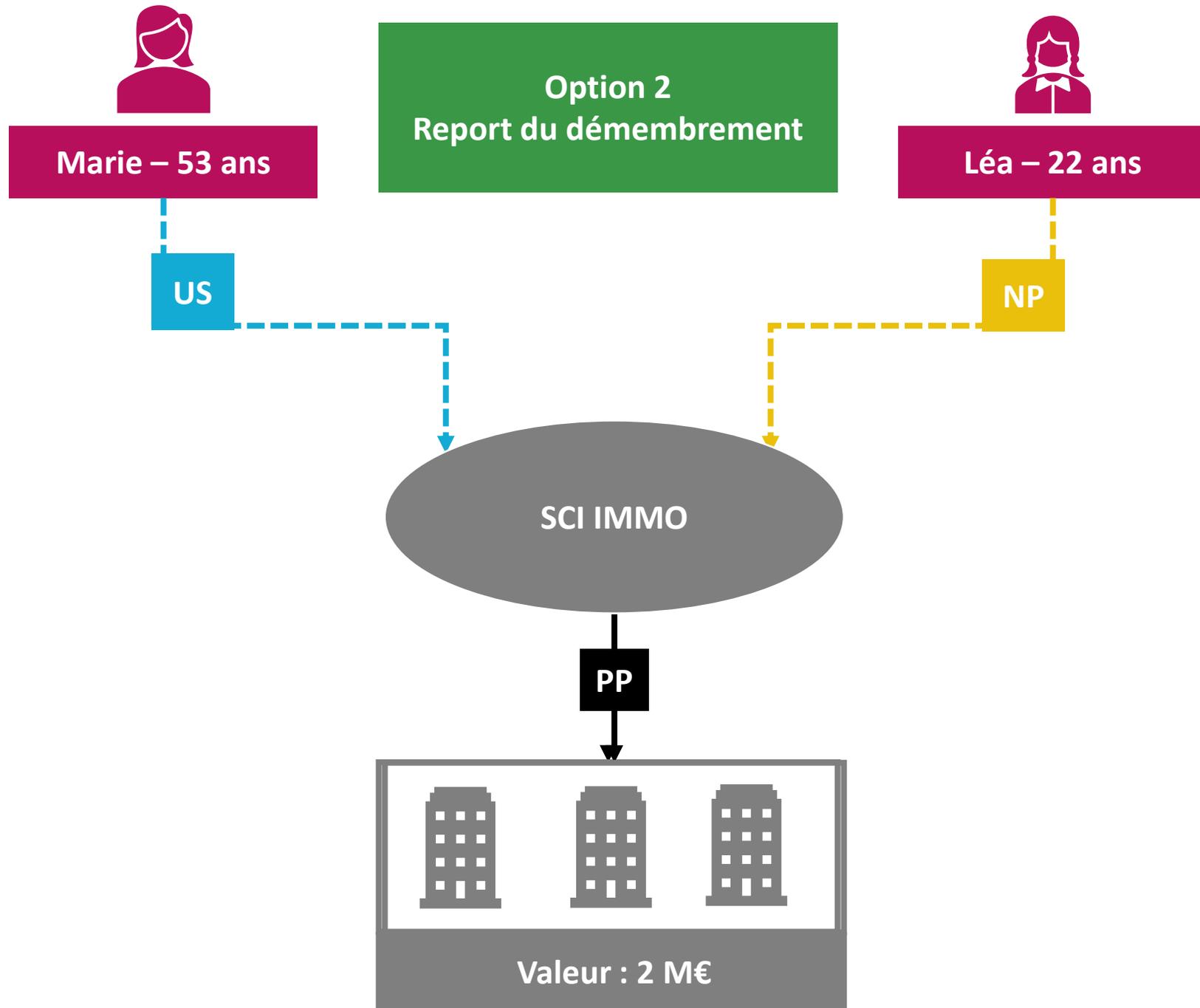
PP

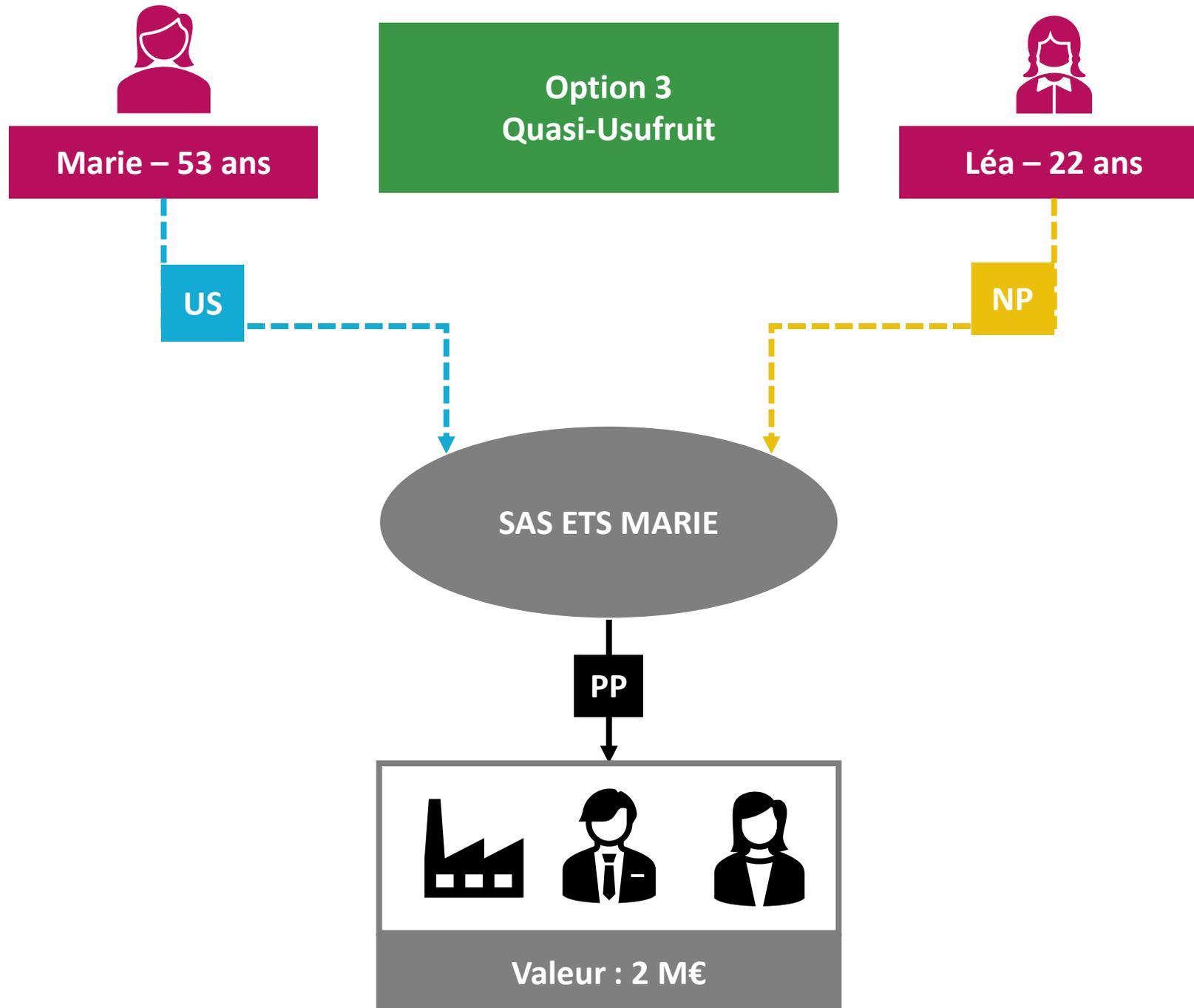


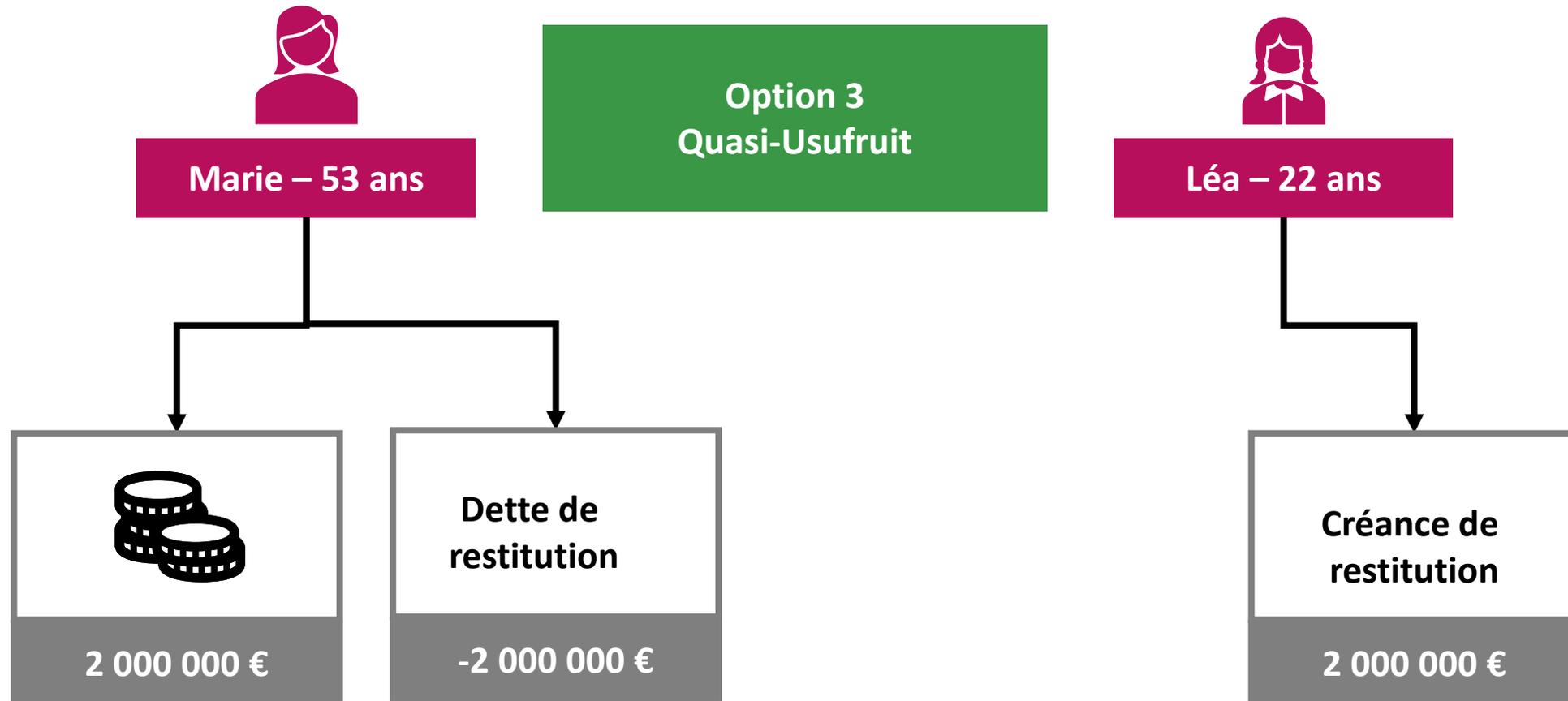
1 000 000 €

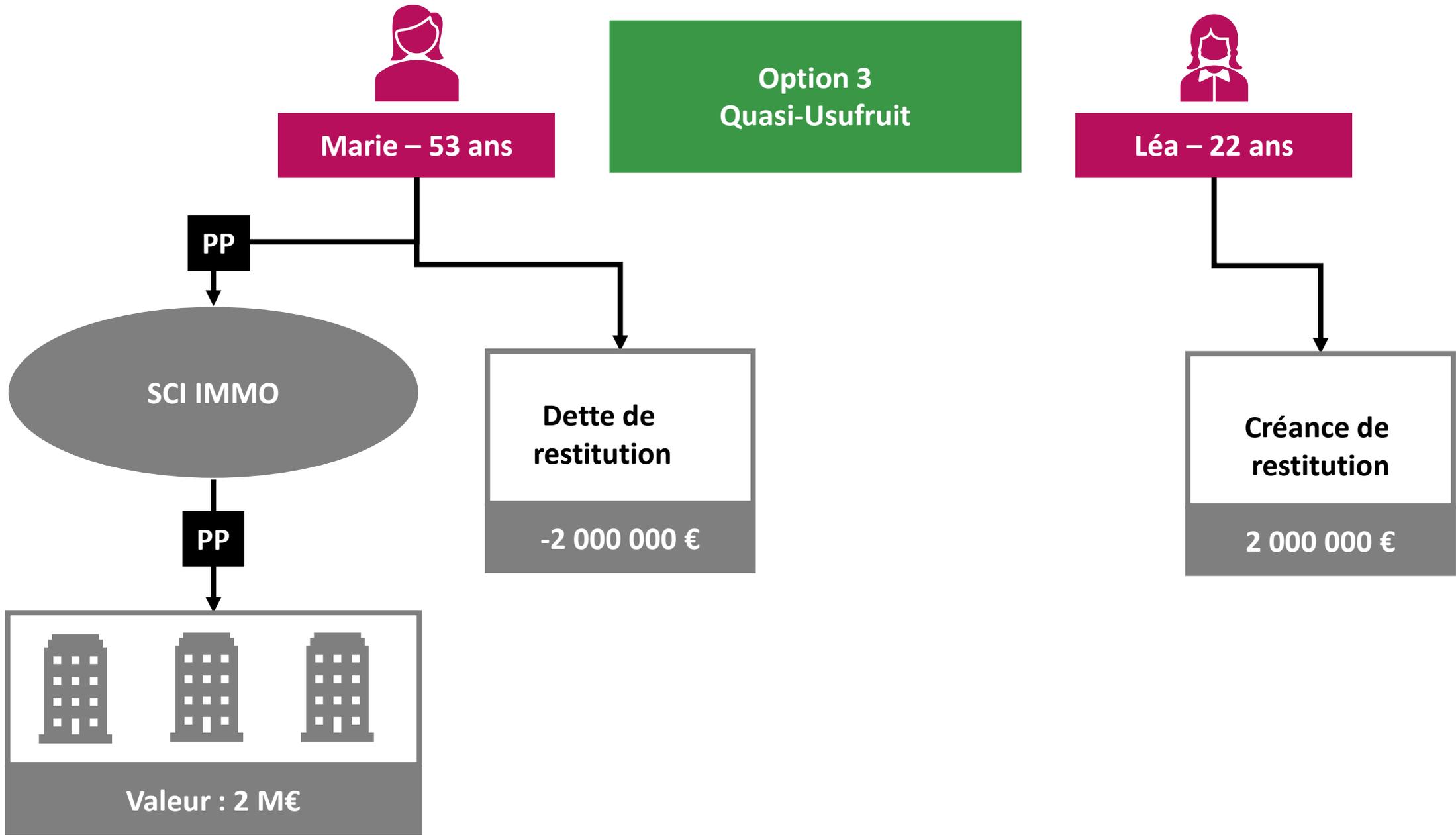












Qui est redevable de l'impôt ?

Répartition du prix de vente	Report du démembrement sur un nouvel actif (reemploi)	Création d'un quasi-usufruit
Nu-propriétaire Usufruitier	Nu-propriétaire (problème liquidités)	Usufruitier

Application sur les abattements pour durée de détention

Pour l'application de l'abattement pour durée de détention, la durée de détention est calculée à partir de la date d'acquisition par le redevable de l'impôt de son droit démembré.

Répartition du prix de vente	Report du démembrement sur un nouvel actif (remploi)	Création d'un quasi-usufruit
Plus-value / nue-propriété Non-éligible à l'abattement si donation < 2 ans	Non-éligible à l'abattement si donation < 2 ans	Eligible à l'abattement
Plus-value / usufruit Eligible à l'abattement (durée de détention > 8 ans)		

Option 1 : répartition du prix entre usufruitier et nu-proprétaire

Avantages

Aucune relation de démembrement à gérer post-cession

Chaque partie devient plein-proprétaire de son cash

Inconvénients

Imposition du nu-proprétaire sur une QP où les abattements pour durée de détention sont perdus

En matière de droits de succession, aucune optimisation car rupture du démembrement.

Perte partielle des fruits pour l'usufruitier initial

Option 2 : remploi du prix de cession

Avantages

La relation de démembrement perdure : effet optimisant sur les droits de succession

Le donateur continue à bénéficier des fruits de l'intégralité de la surface patrimoniale

Inconvénients

Imposition du nu-proprétaire sur une QP où les abattements pour durée de détention sont perdus

Imposition du nu-proprétaire sur une QP sans cash : l'usage préconise de transmettre une QP de titres en PP

Relation NP/US à gérer

Option 3 : quasi-usufruit

Avantages

Rupture de la relation US/NP, sans anéantir totalement l'effet optimisant par le jeu de la créance de restitution

L'usufruitier est imposable : bénéficie des abattements sur la totalité de la plus-value, et cash disponible pour payer l'impôt

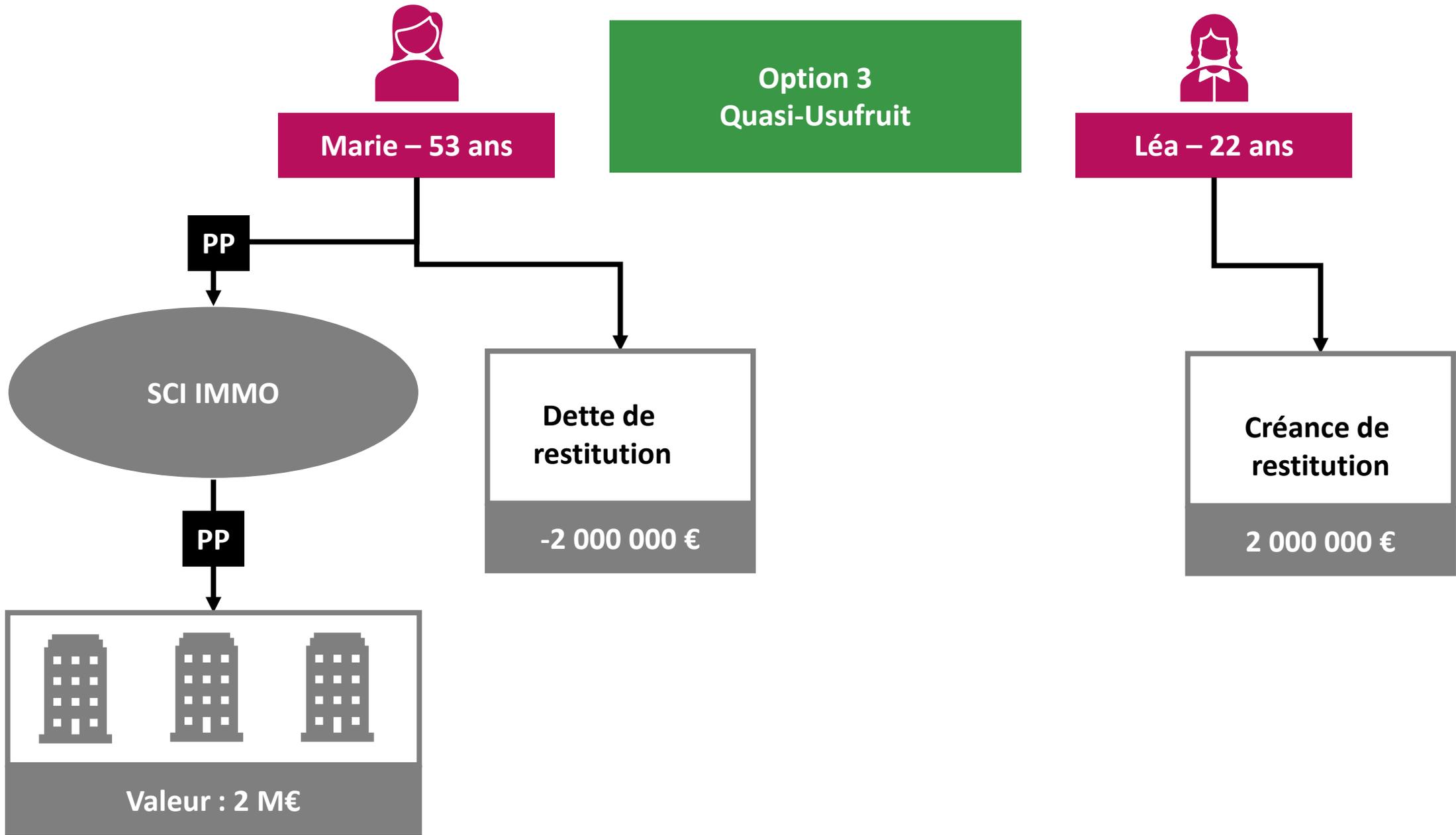
Inconvénients

Risque d'une moindre efficacité sur l'effet optimisant du démembrement si la créance de restitution n'est pas indexée

Risque d'abus de droit ?

Donation-cession en démembrement

Focus sur le quasi-usufruit



Quasi-usufruit et abus de droit ?

« Un acte de donation-partage de la nue-propiété de titres par un contribuable à ses enfants peut valablement contenir une clause de quasi-usufruit non assortie d'une caution en application des articles 587 et 601 du Code civil. **Si le contribuable dispose d'un quasi-usufruit sur une partie du prix de cession ultérieur des titres, il reste redevable à l'égard des donataires d'une créance de restitution d'un montant équivalent.** Ainsi, et alors même que cette créance n'est pas assortie d'une sûreté, **le contribuable doit être regardé comme s'étant effectivement et irrévocablement dessaisi** des biens ayant fait l'objet de la donation. »

CE 10-2-2017 n° 387960

« Présente un caractère abusif la donation-cession de titres avec réserve d'usufruit aux termes de laquelle **le donateur a appréhendé l'intégralité du prix de cession dans le cadre d'une convention de quasi-usufruit conclue postérieurement à la cession**, alors que l'acte de donation contenait une clause de remploi du prix dans des droits démembrés »

CE 14-10-2015 n° 374440

Créance de restitution

Principe : nominalisme monétaire.

clause d'indexation de la créance de restitution, l'indice choisi devant être en relation soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité d'une des parties, en raison de l'interdiction des indexations générales ;

clause prévoyant que la créance suivra le sort des emplois successifs, suivant le principe de la subrogation, comme pour le calcul des récompenses en fonction du profit subsistant ;

clause prévoyant qu'à l'extinction du quasi-usufruit, les usufruitiers devront restituer non la somme elle-même, mais toutes les destinées de l'emploi qui en aura été fait.

Les bonnes pratiques du quasi-usufruit

Prévoir le QU le plus tôt possible, au plus tard lors de la cession

Donner date certaine à la convention de QU pour permettre sa déductibilité dans la succession – acte authentique

Donner une garantie, ou prévoir un suivi du patrimoine / obligation de réinvestissement

Donation-cession en démembrement

Fiscalité : points d'attention

- Les droits de donation pris en charge par le donateur pour le compte du donataire ne peuvent majorer le prix d'acquisition que si le donataire appartient au même foyer fiscal que le donateur

CAA Bordeaux 4-6-2008 n° 06-1412 : RJF 12/08 n° 1330 ; TA Paris 12-11-2012 n° 1113118 : RJF 4/13 n° 406).

Quelle valeur d'acquisition déduire du prix de cession pour calculer la PV imposable ?

L'U ou le NP était-il PP avant le démembrement ?

Non

Oui

Acq à titre onéreux

Acq à titre gratuit

Prix d'acquisition

Valeur DMTG

+ Valeur d'acquisition initiale de la PP des titres
+ 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 ou onéreux.

Quelle valeur d'acquisition déduire du prix de cession pour calculer la PV imposable ?

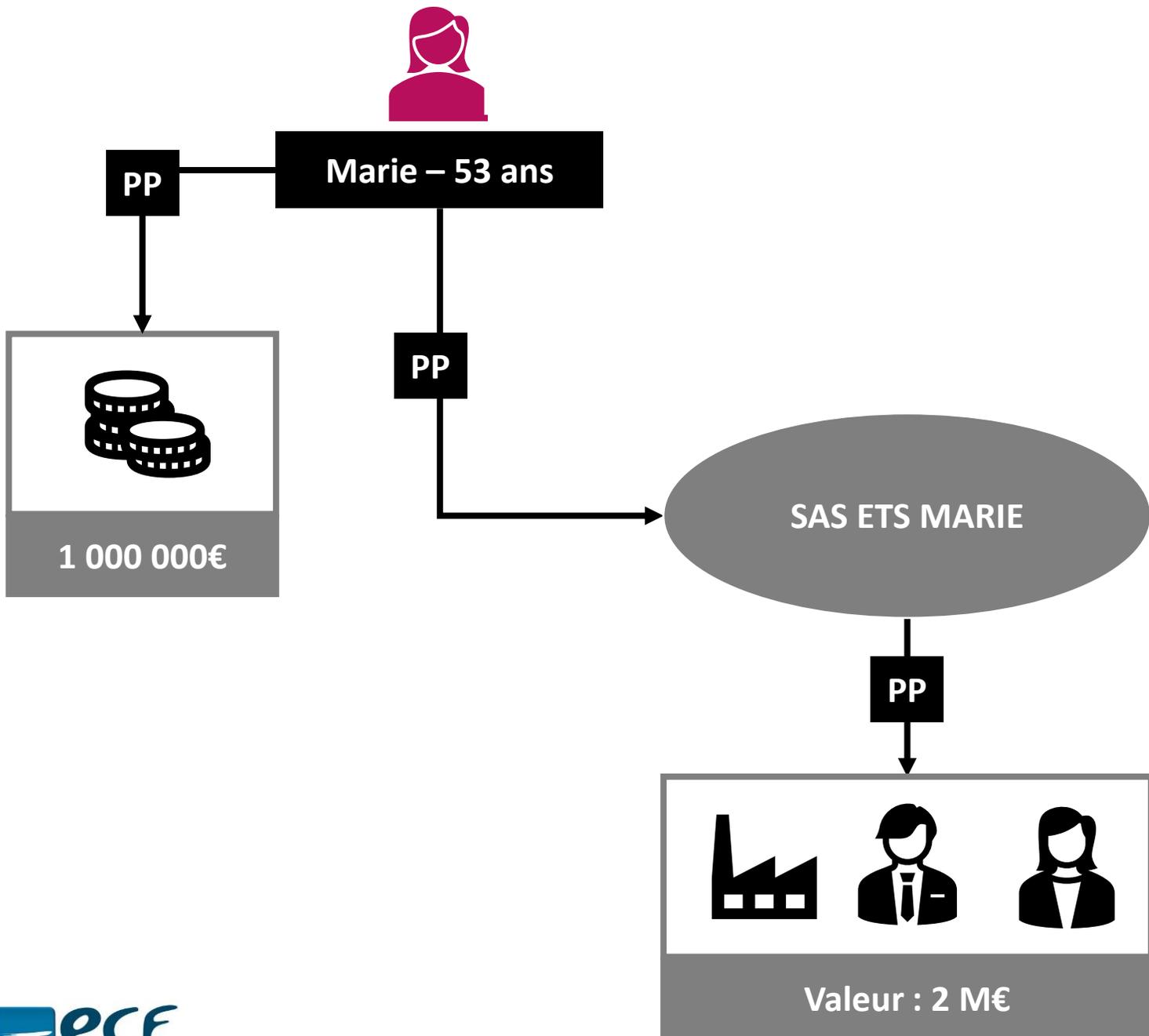
Acquisition des titres par Marie (35 ans) 100 000 euros	Donation de la NP par Marie (53 ans) à Léa	
Nue-propriété = 50 000 €	Nue-propriété = 1 000 000 €	Accroissement = 950 000 euros
Usufruit = 50 000 €	Usufruit = 1 000 000 €	
PP = 100 000 euros	PP = 2 000 000 euros	Valeur d'origine = 1 050 000 €

Ventilation selon barème fiscal
669 CGI, avec âge à la cession

A supporter les DMTG

Donation-cession en démembrement

Comparaison remploi / quasi usufruit



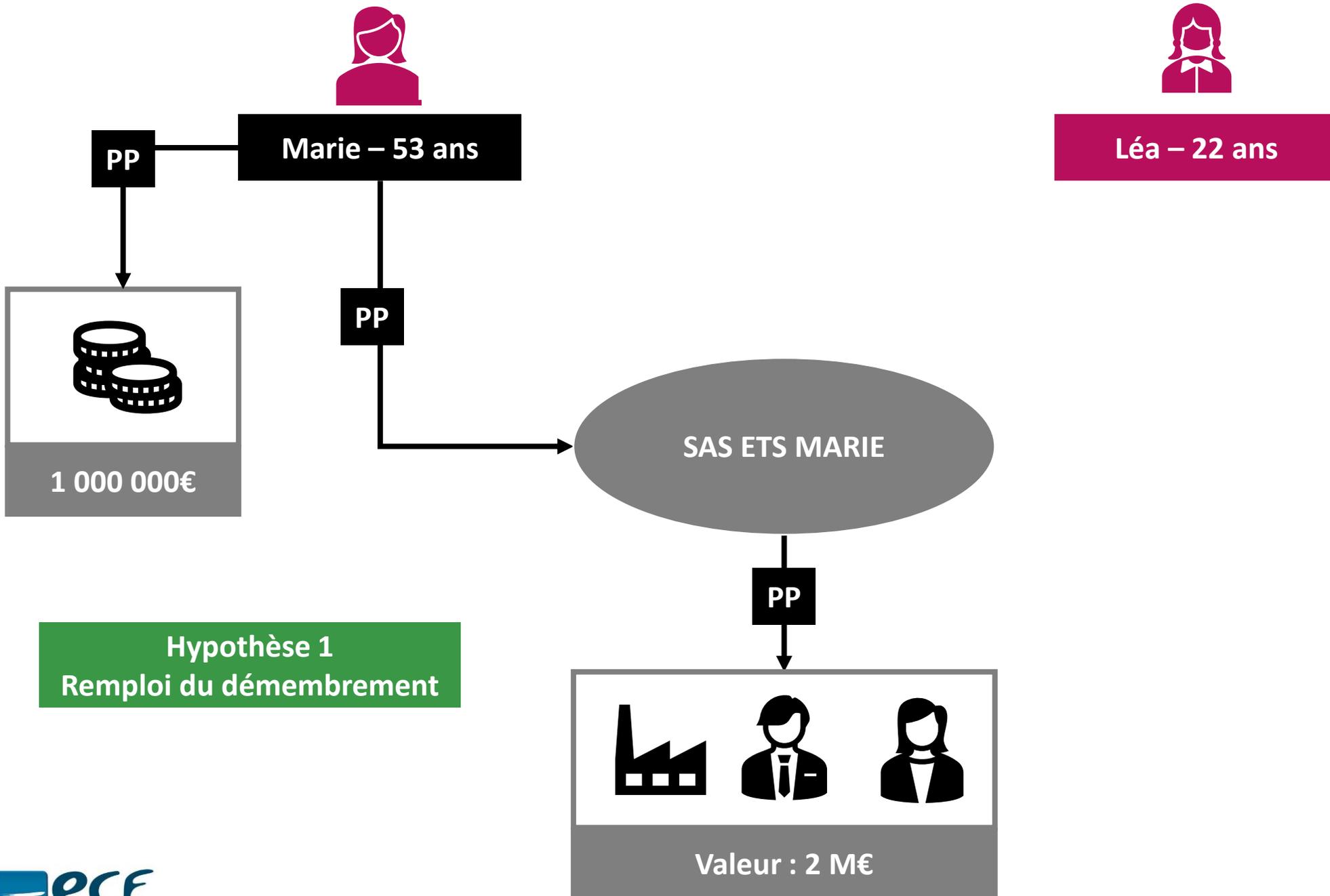
Léa – 22 ans

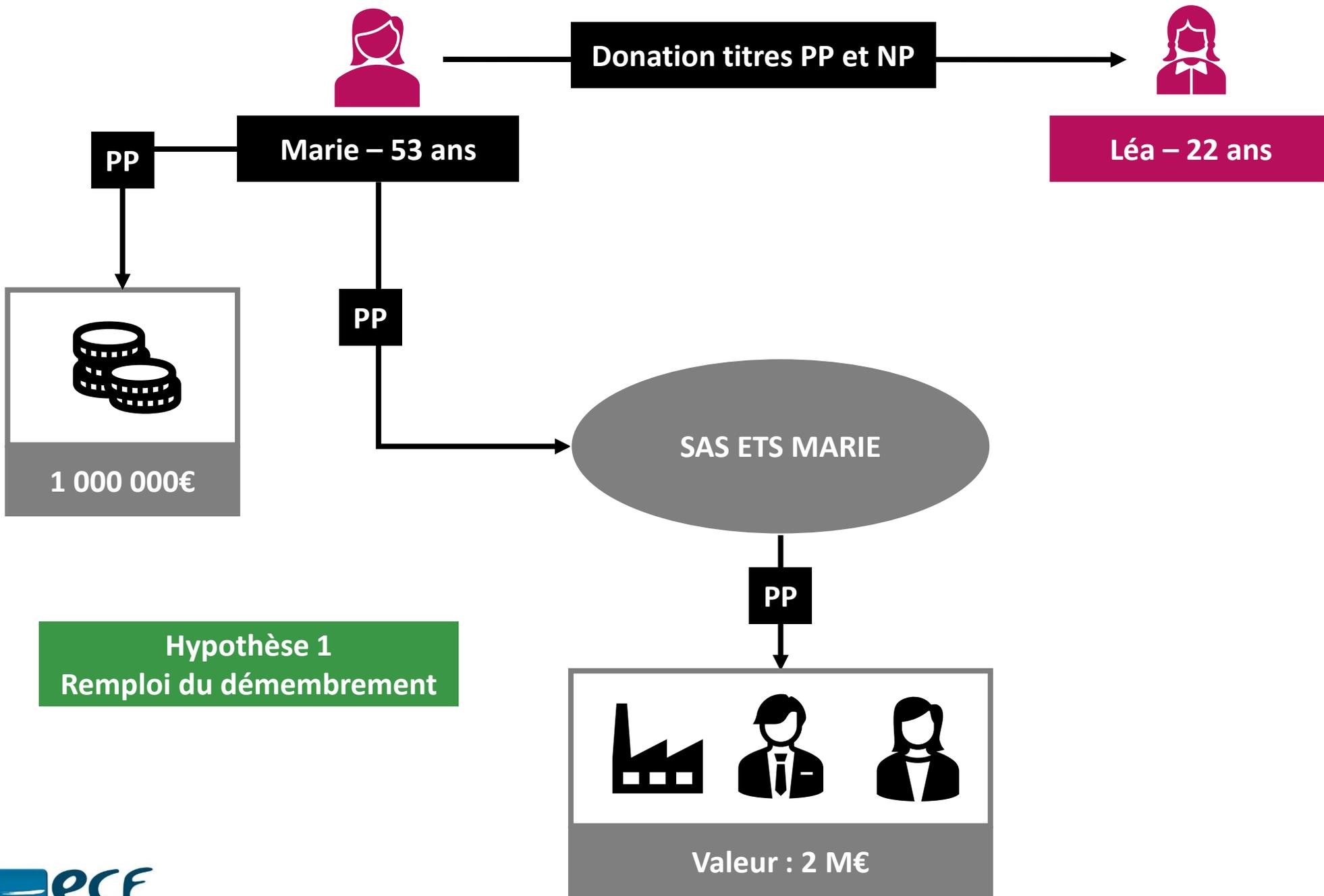
Vente de la société « SAS » et réinvestissement du prix dans un investissement immobilier.

Au moment du décès de Marie : hypothèse d'une valeur de l'investissement immobilier valorisée de 50%.

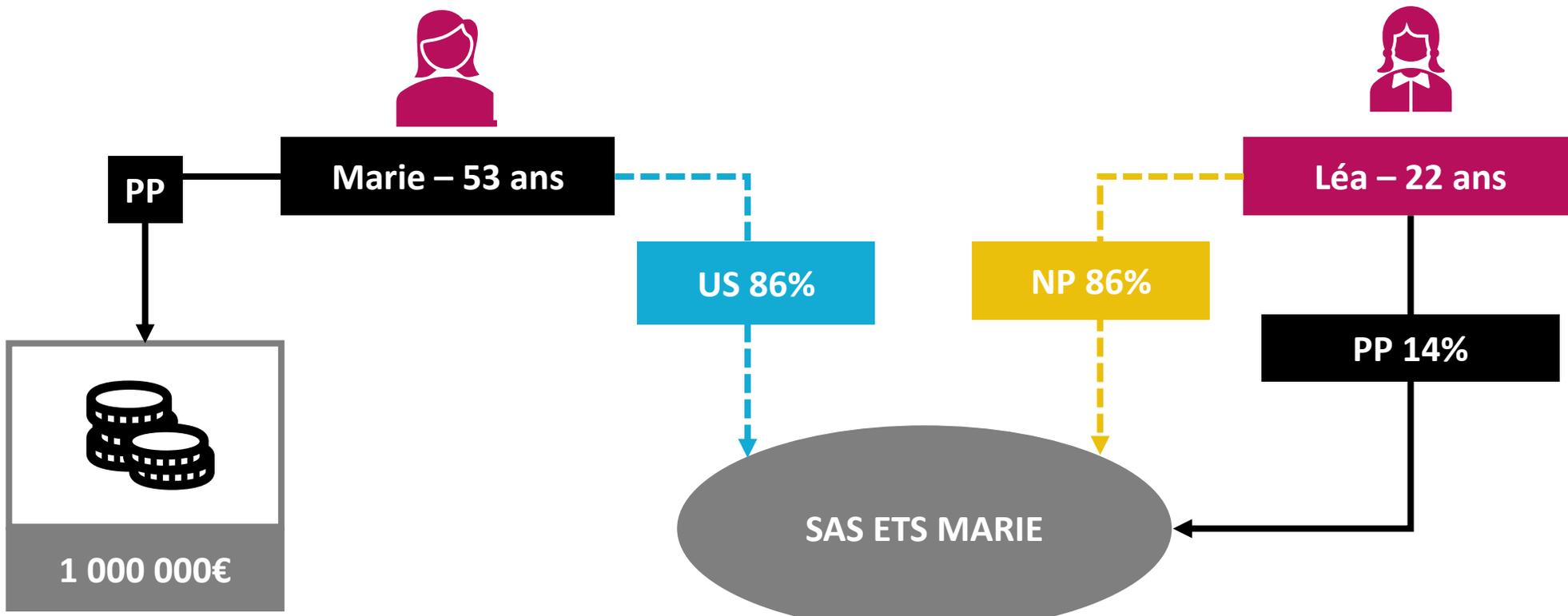
Marie bénéficie d'un abattement renforcé de 85% (TMI 45%), soit un taux d'imposition de 28% (CEHR inclus).

Hypothèse 1 Remploi du démembrement





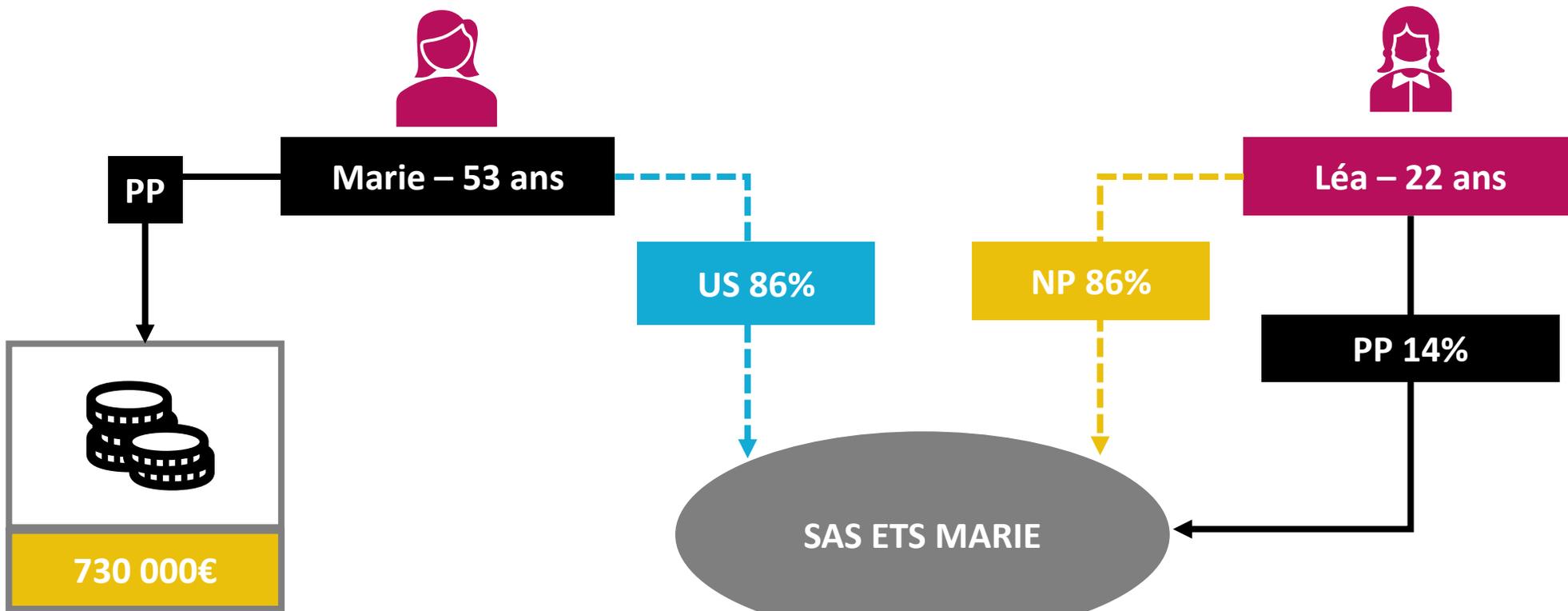
Hypothèse 1
Remploi du démembrement



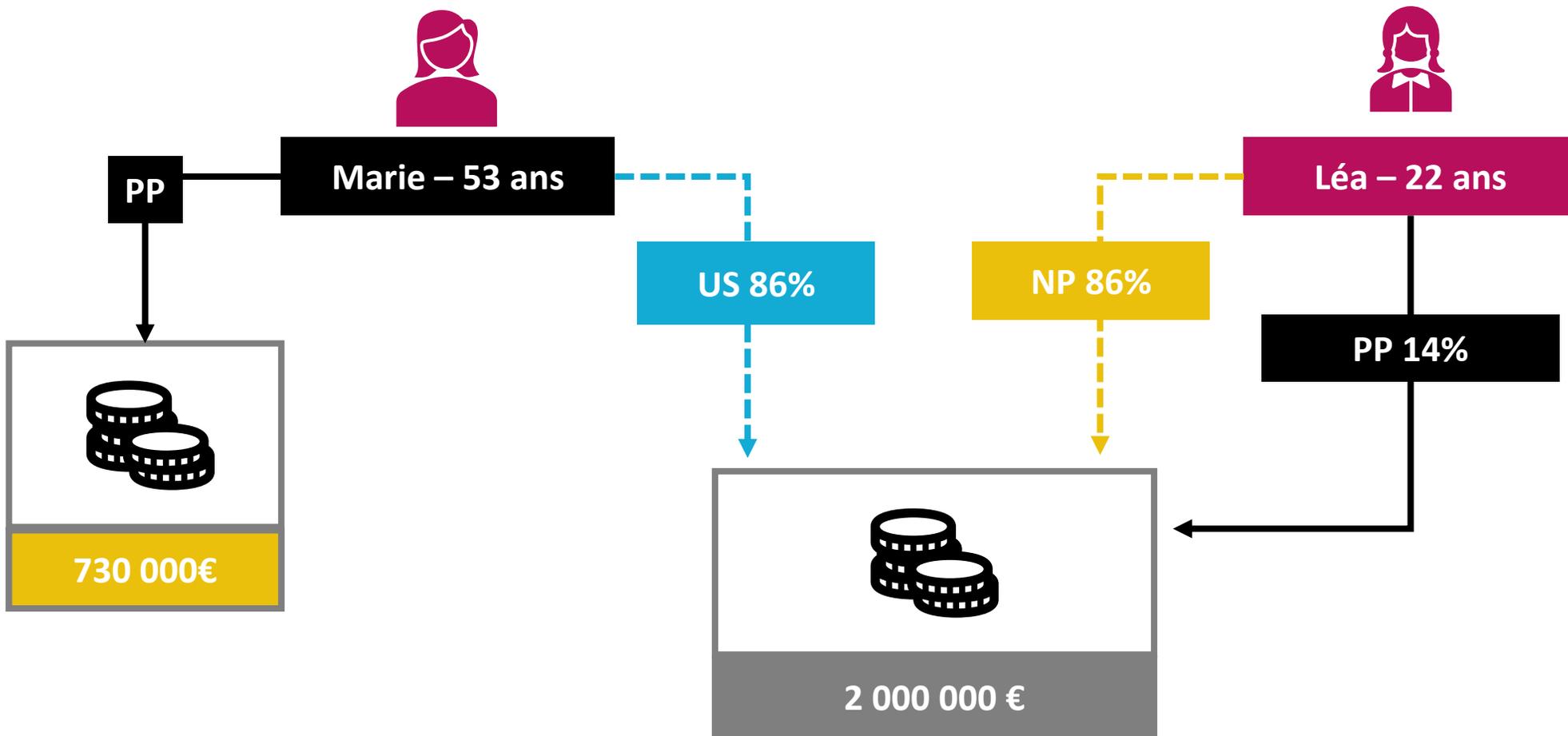
Hypothèse 1
Remploi du démembrement

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

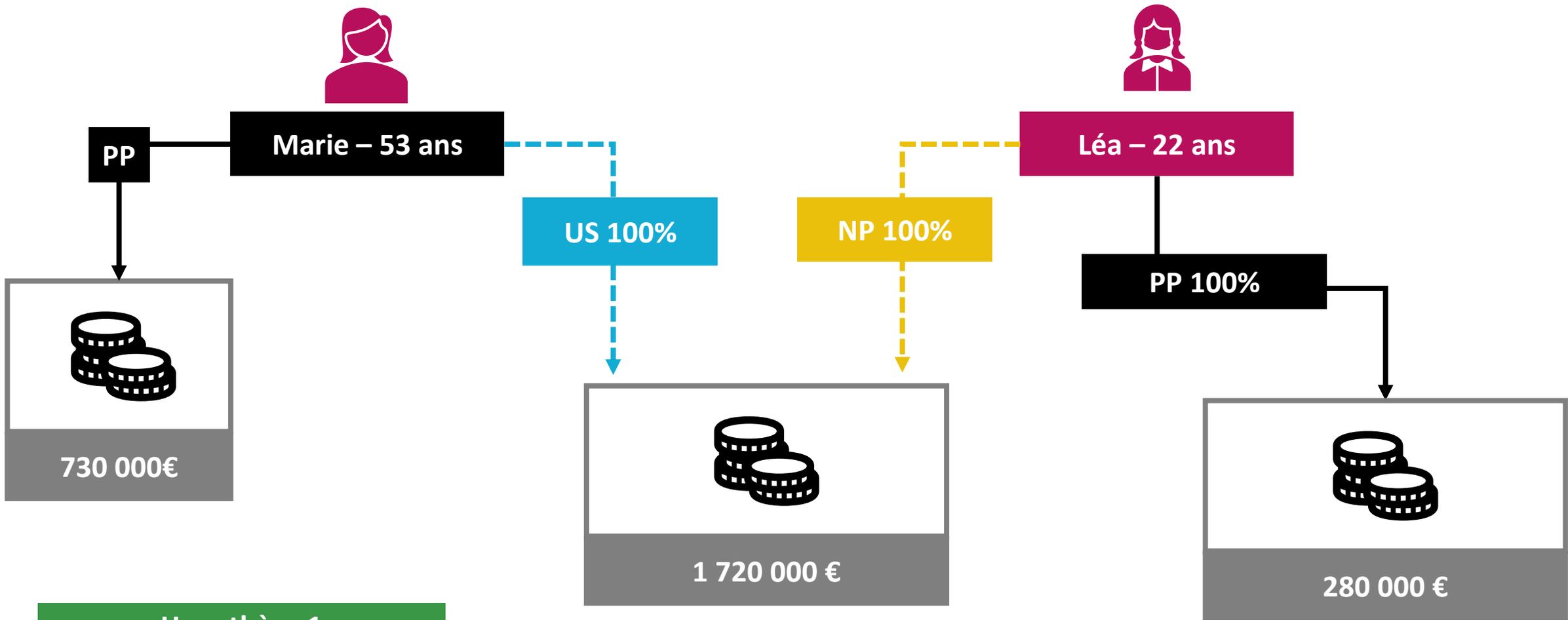
Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts en PP	280
Parts en NP	1 720
Abattement usufruit	-860
Actif net transmis	1 140
Abattement ligne directe	- 100
Base taxable	1 040
Droits de donation	270



Hypothèse 1
Remploi du démembrement



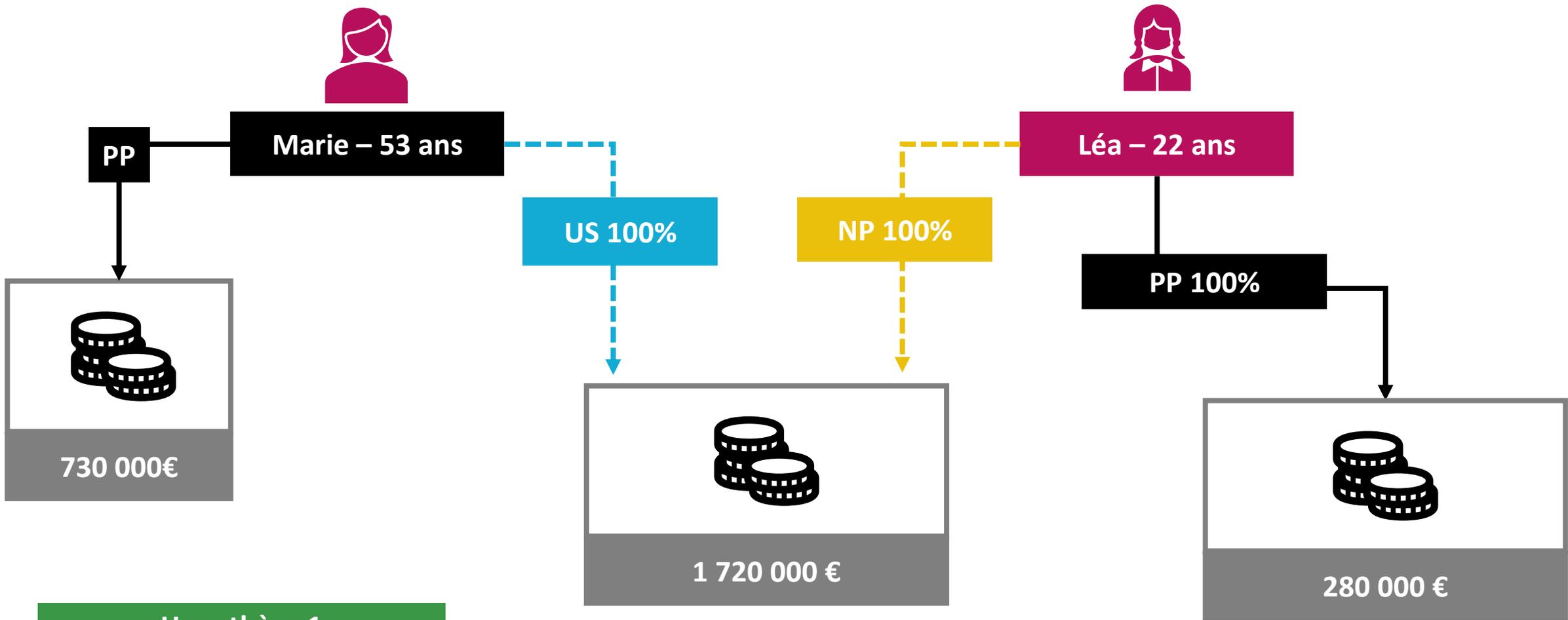
Hypothèse 1
Remploi du démembrement



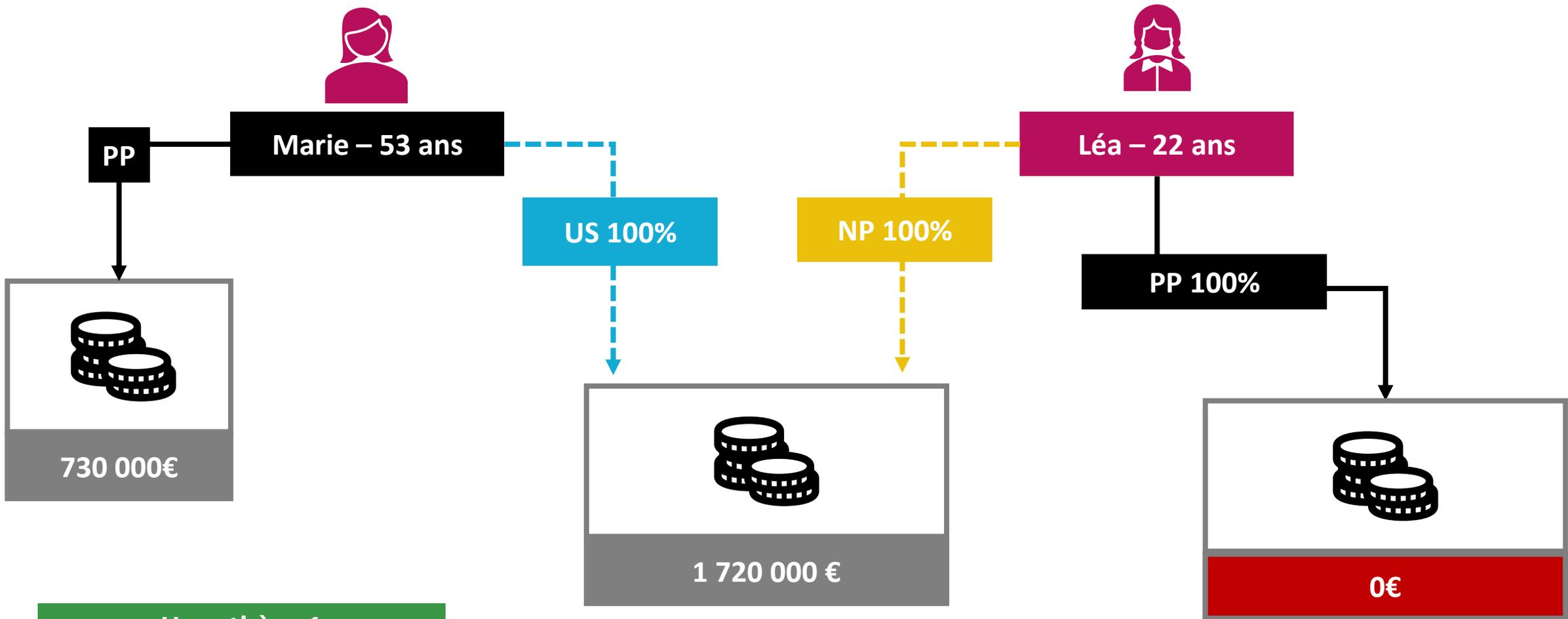
Hypothèse 1
Remploi du démembrement

Léa est redevable de l'impôt sur la plus-value sur la totalité, évidemment pour sa QP en PP, mais aussi pour la quote-part démembrée car option pour le emploi.

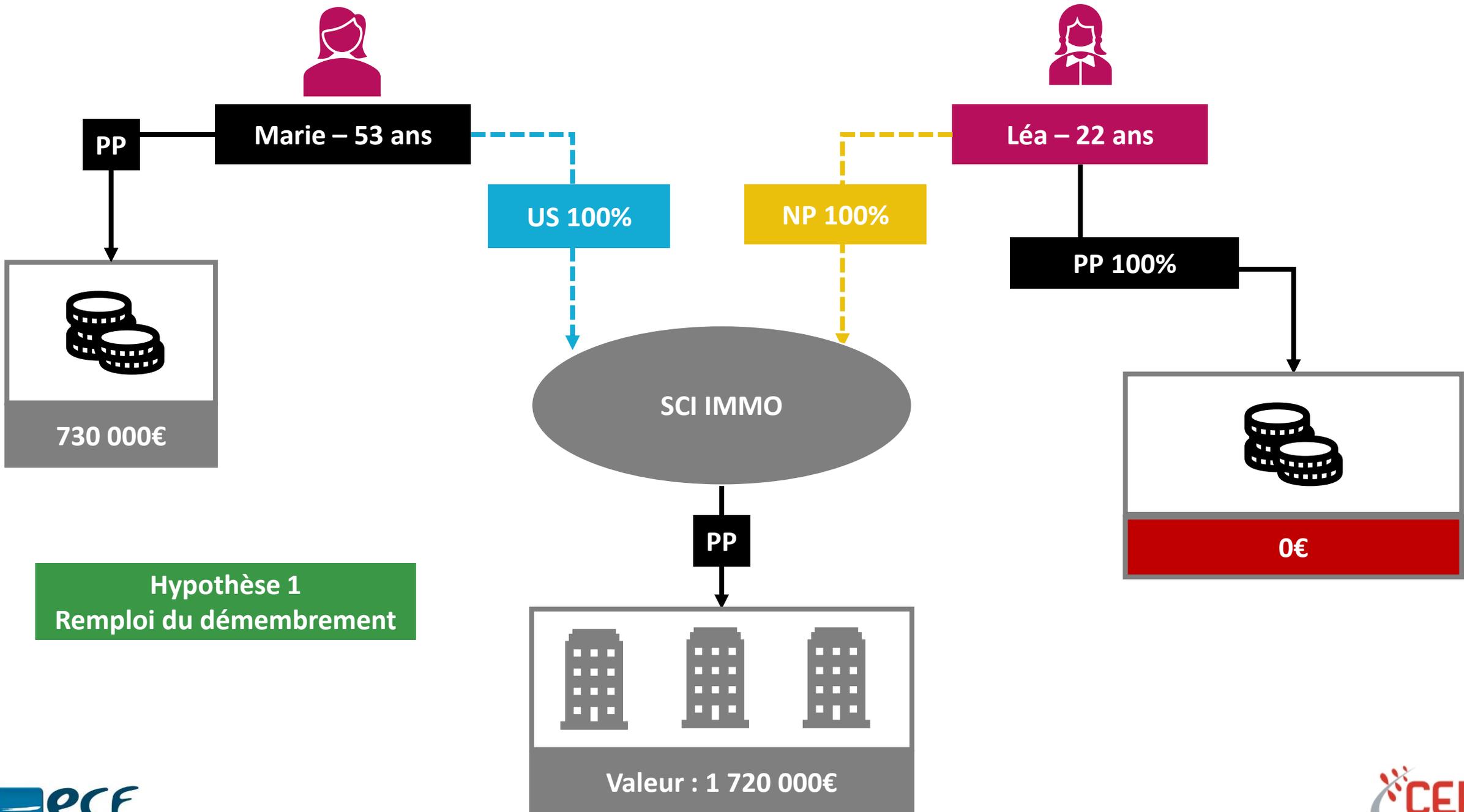
Impôt sur la plus-value	QP en PP	QP en NP
Prix de cession	280 000	1 720 000
Valeur d'origine	- 280 000	- 904 000
Plus-value imposable	0	816 000
Impôt / plus-value (34%)	0	280 000
Prix de cession net d'IPV	280 000	1 440 000



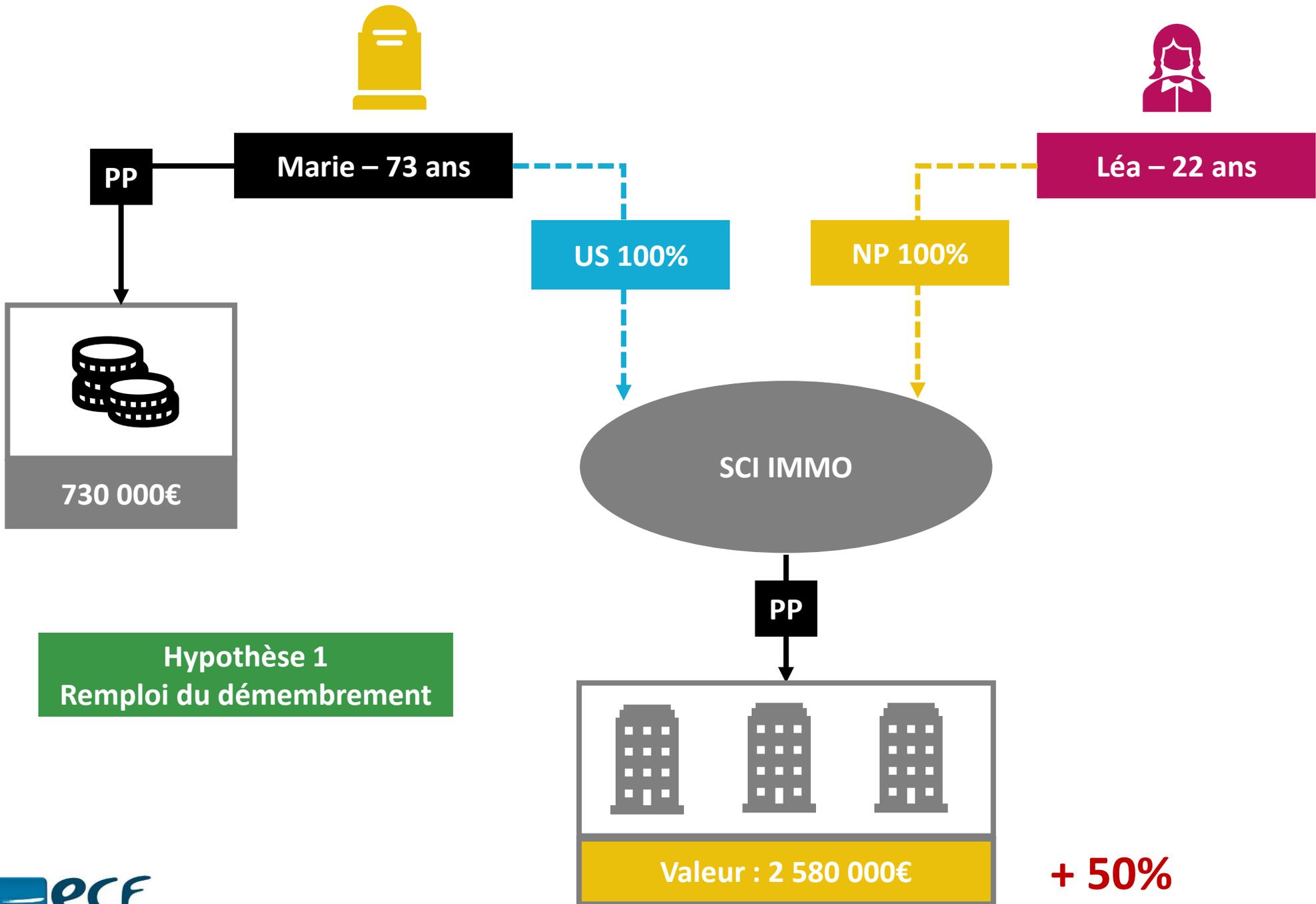
Hypothèse 1
Remploi du démembrement



Hypothèse 1
Remploi du démembrement



Hypothèse 1
Remploi du démembrement

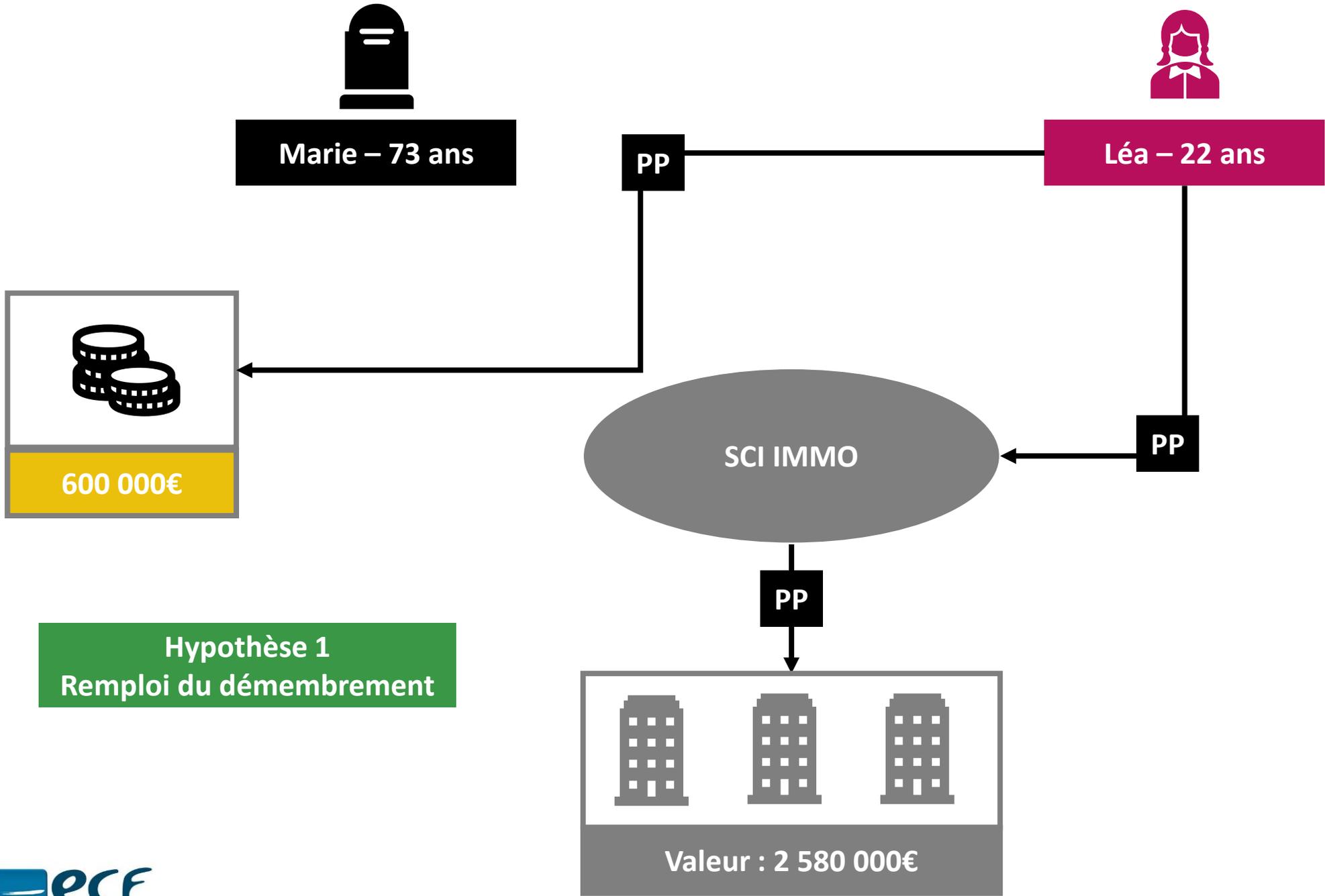


Hypothèse 1
Remploi du démembrement

+ 50%

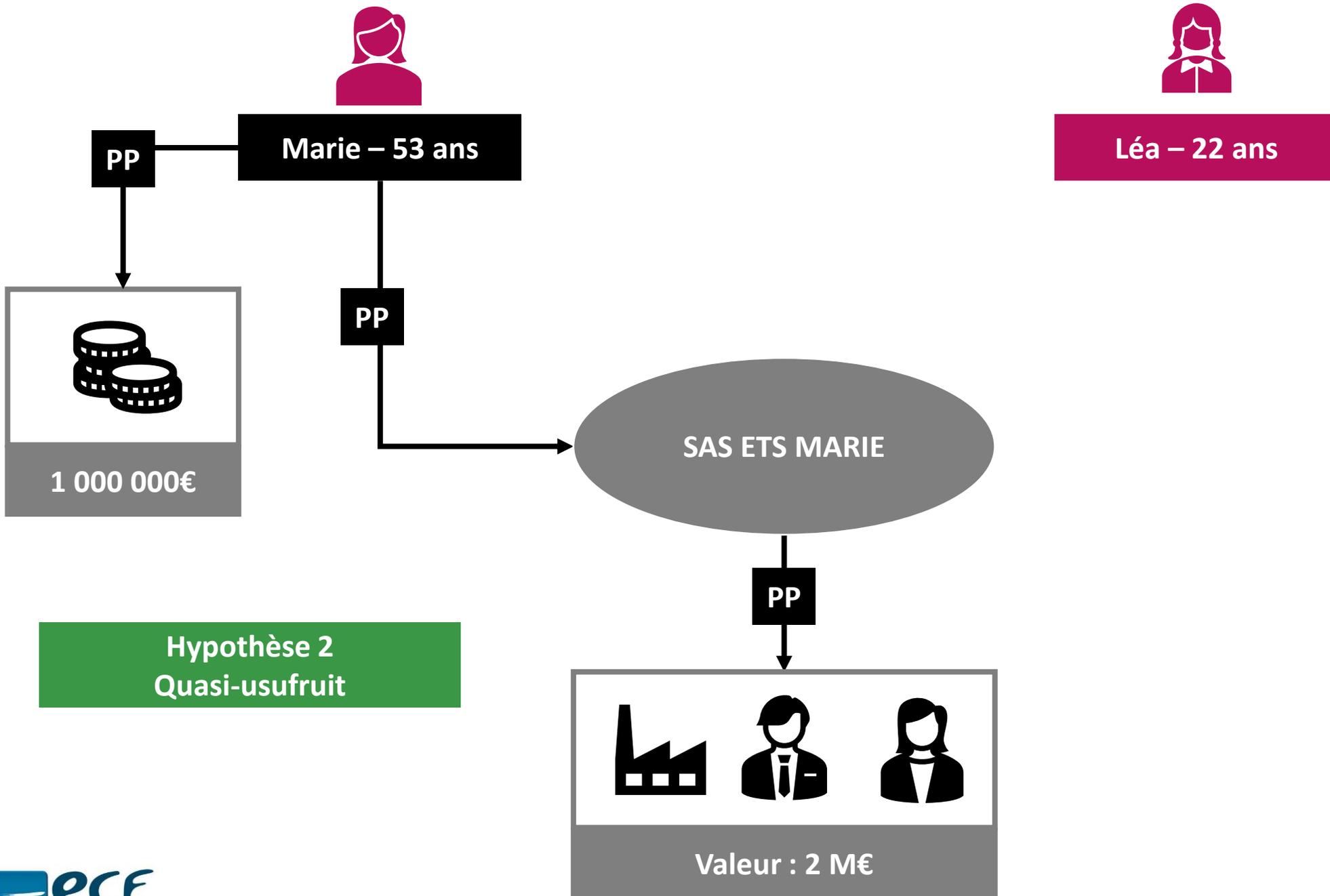
Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts SCI	0
Cash	730
Actif net transmis	730
Abattement ligne directe	- 100
Base taxable	630
Droits de succession	130

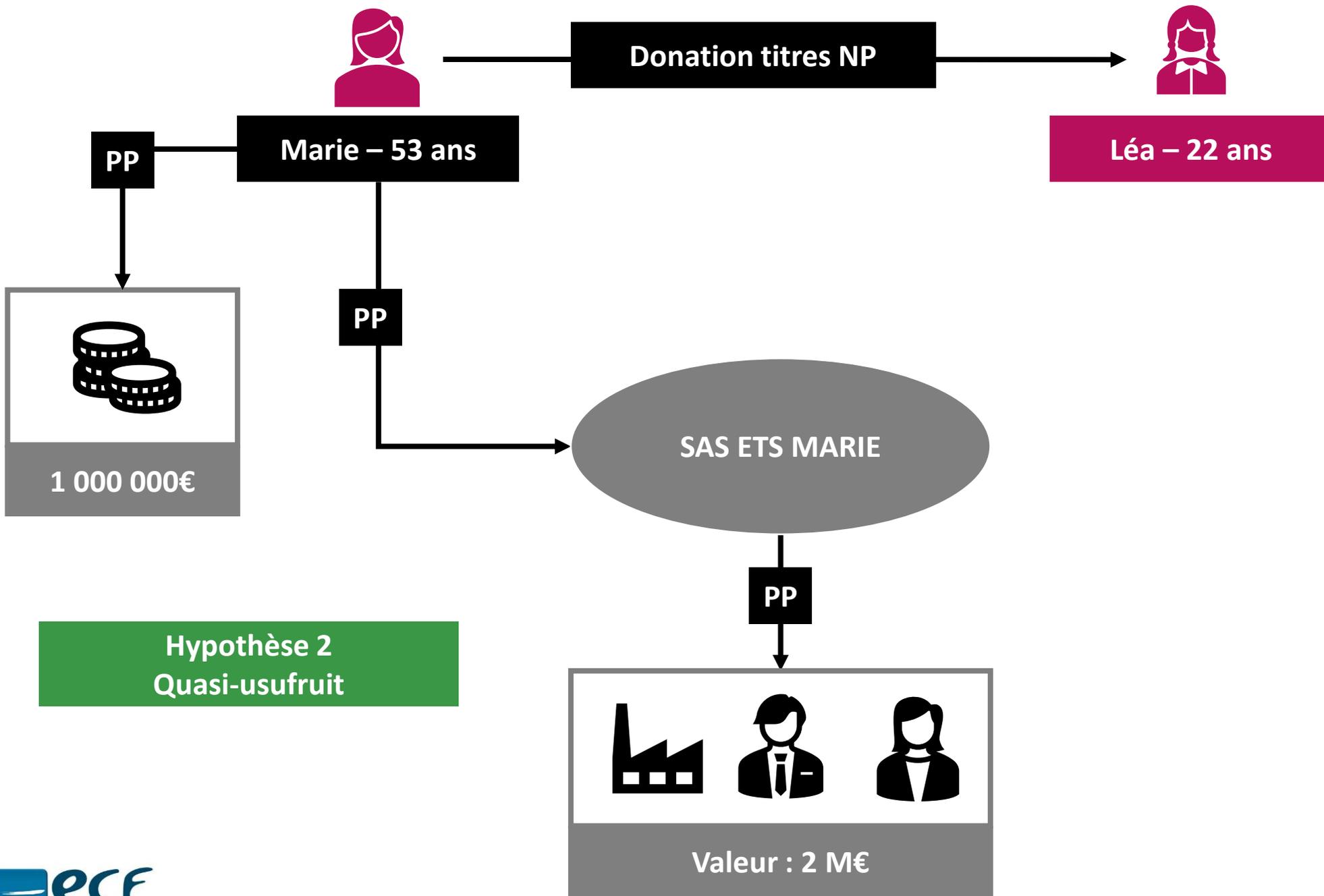


Hypothèse 1
Remploi du démembrement

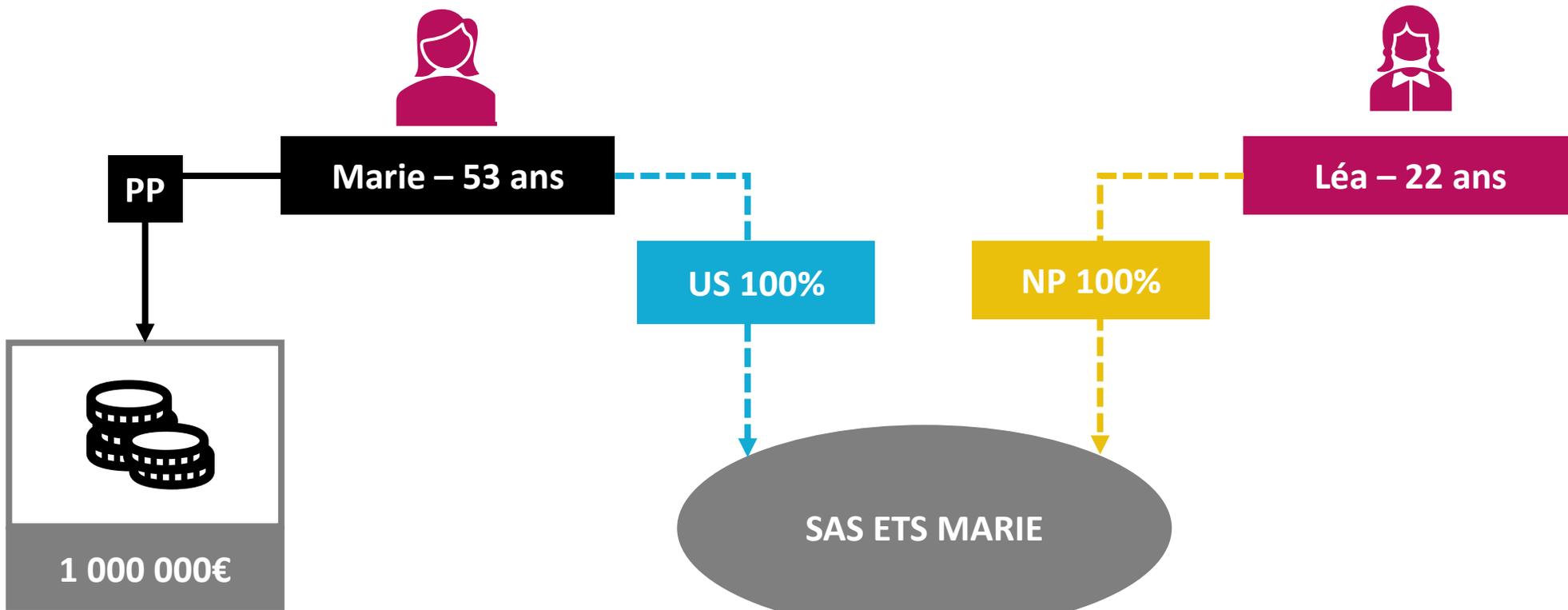
Hypothèse 2 Quasi-usufruit



Hypothèse 2
Quasi-usufruit



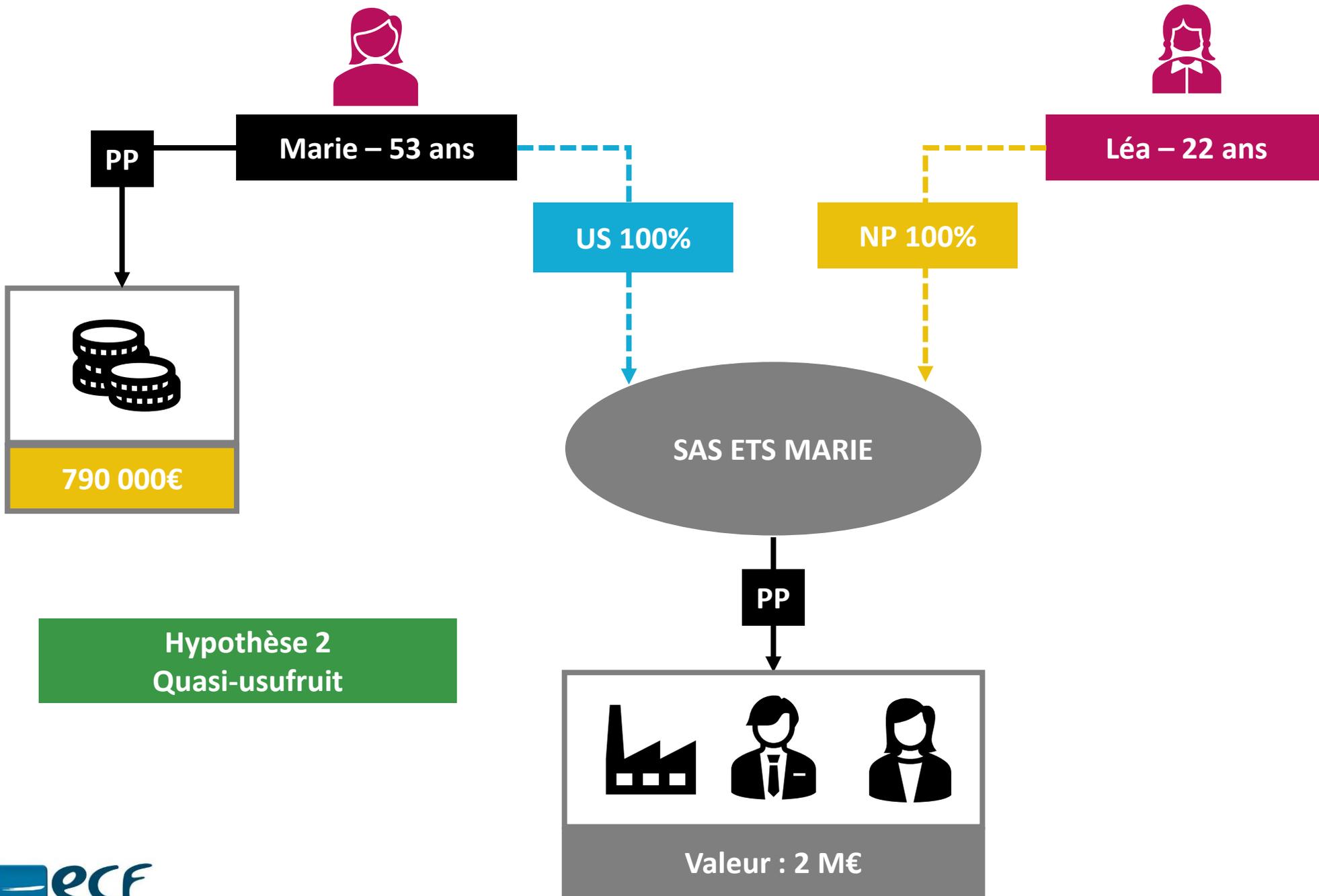
Hypothèse 2
Quasi-usufruit

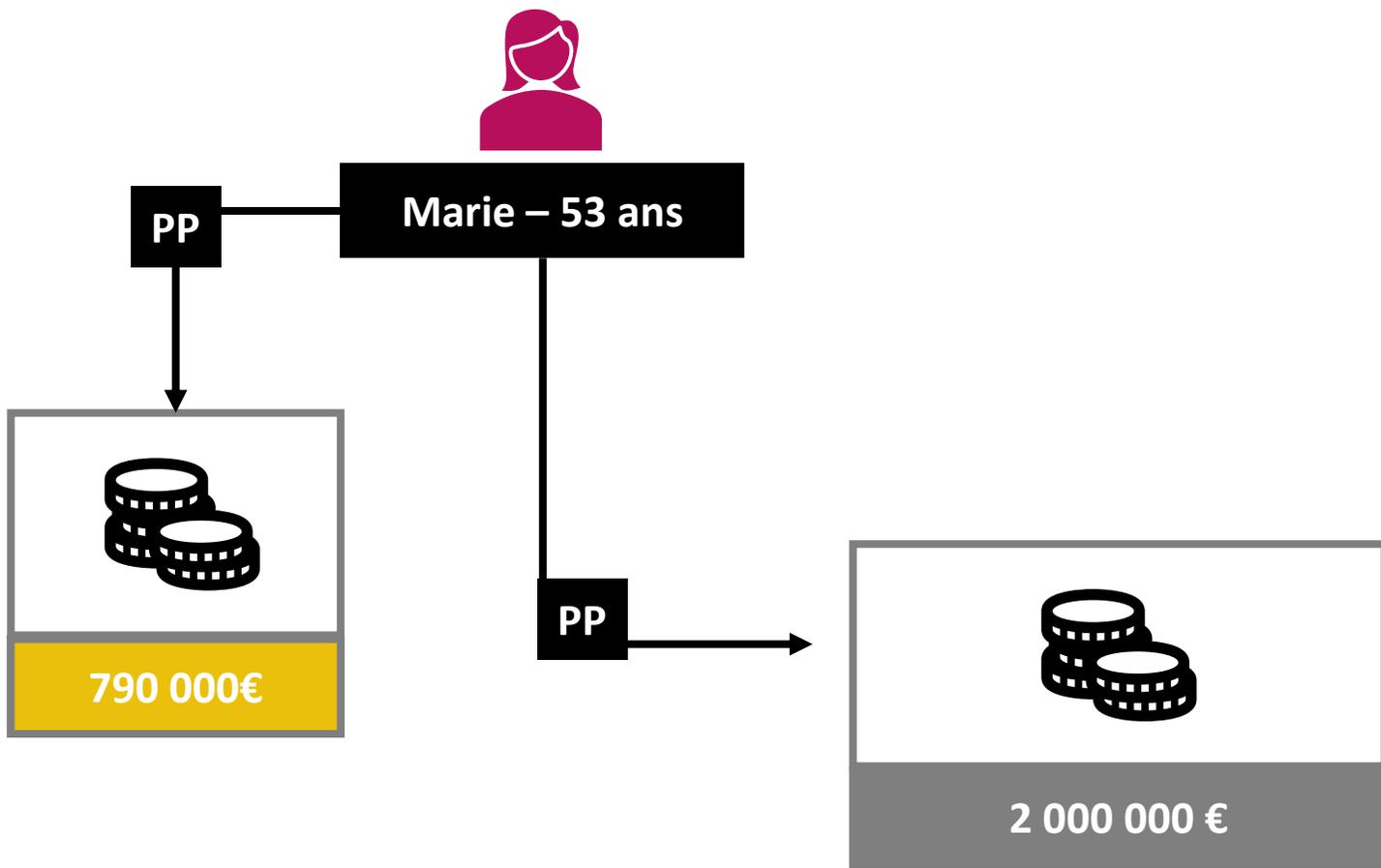


Hypothèse 2
Quasi-usufruit

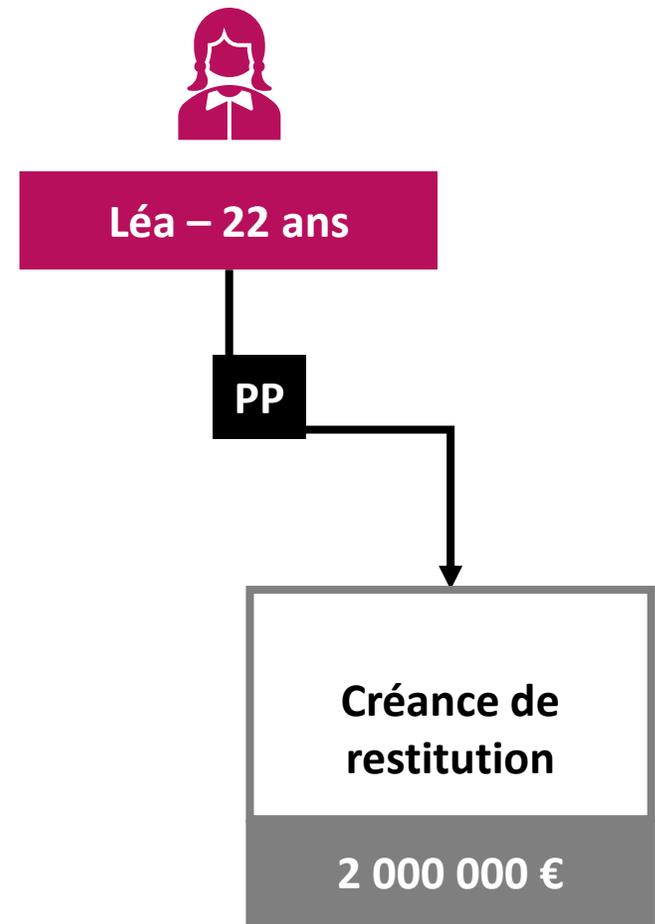
Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts en PP	0
Parts en NP	2 000
Abattement usufruit	-1000
Actif net transmis	1 000
Abattement ligne directe	- 100
Base taxable	900
Droits de donation	210



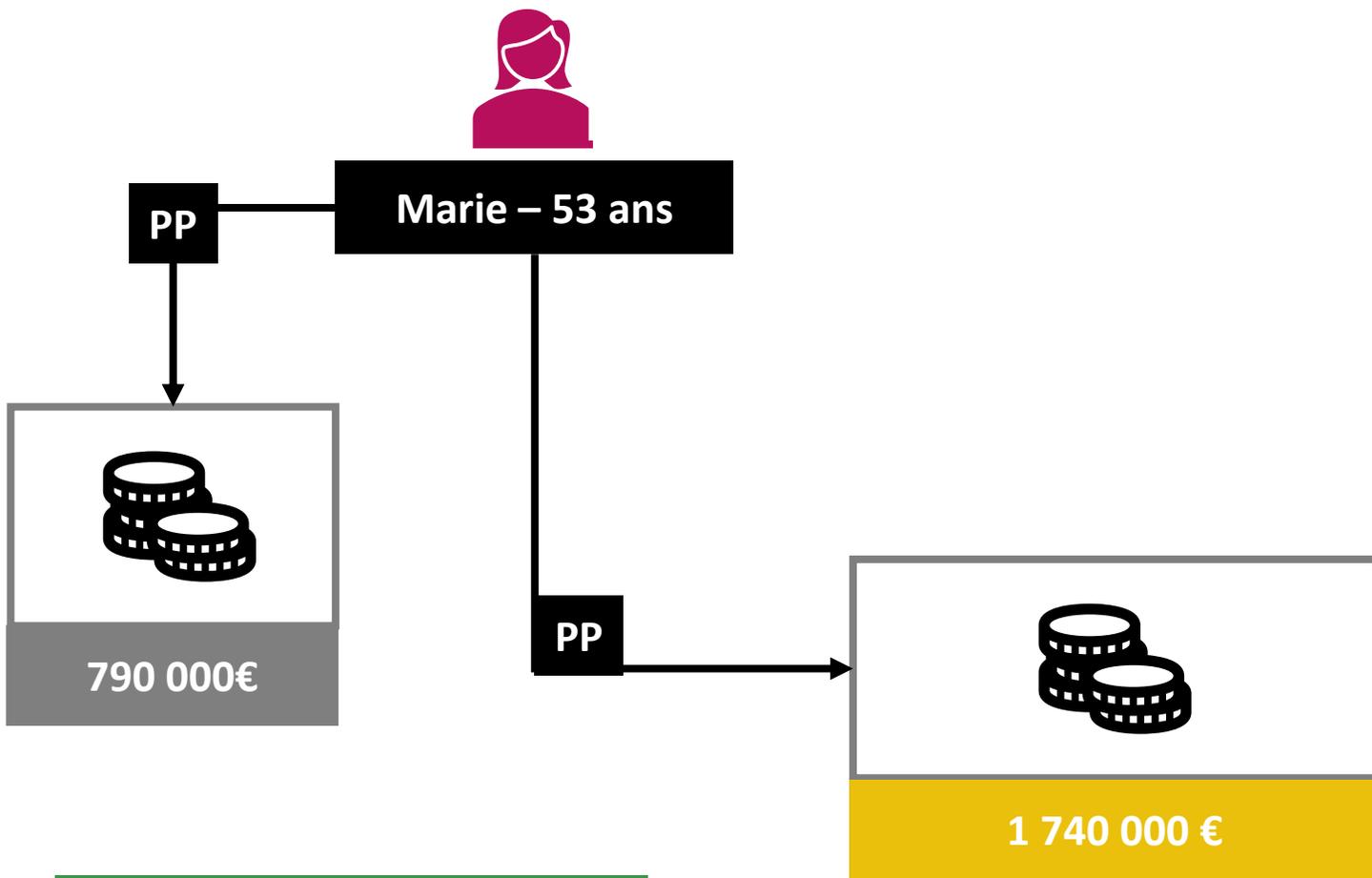


Hypothèse 2
Quasi-usufruit

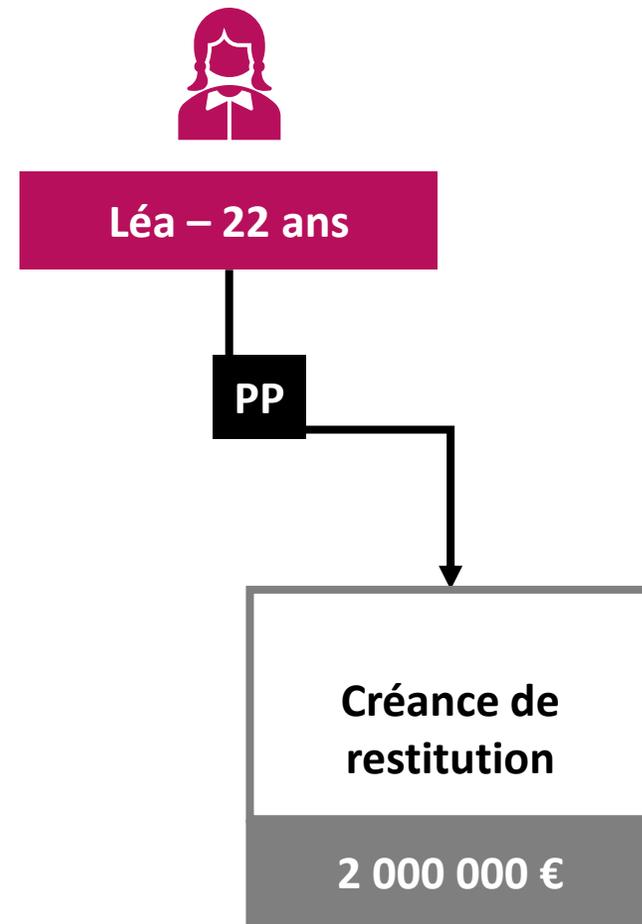


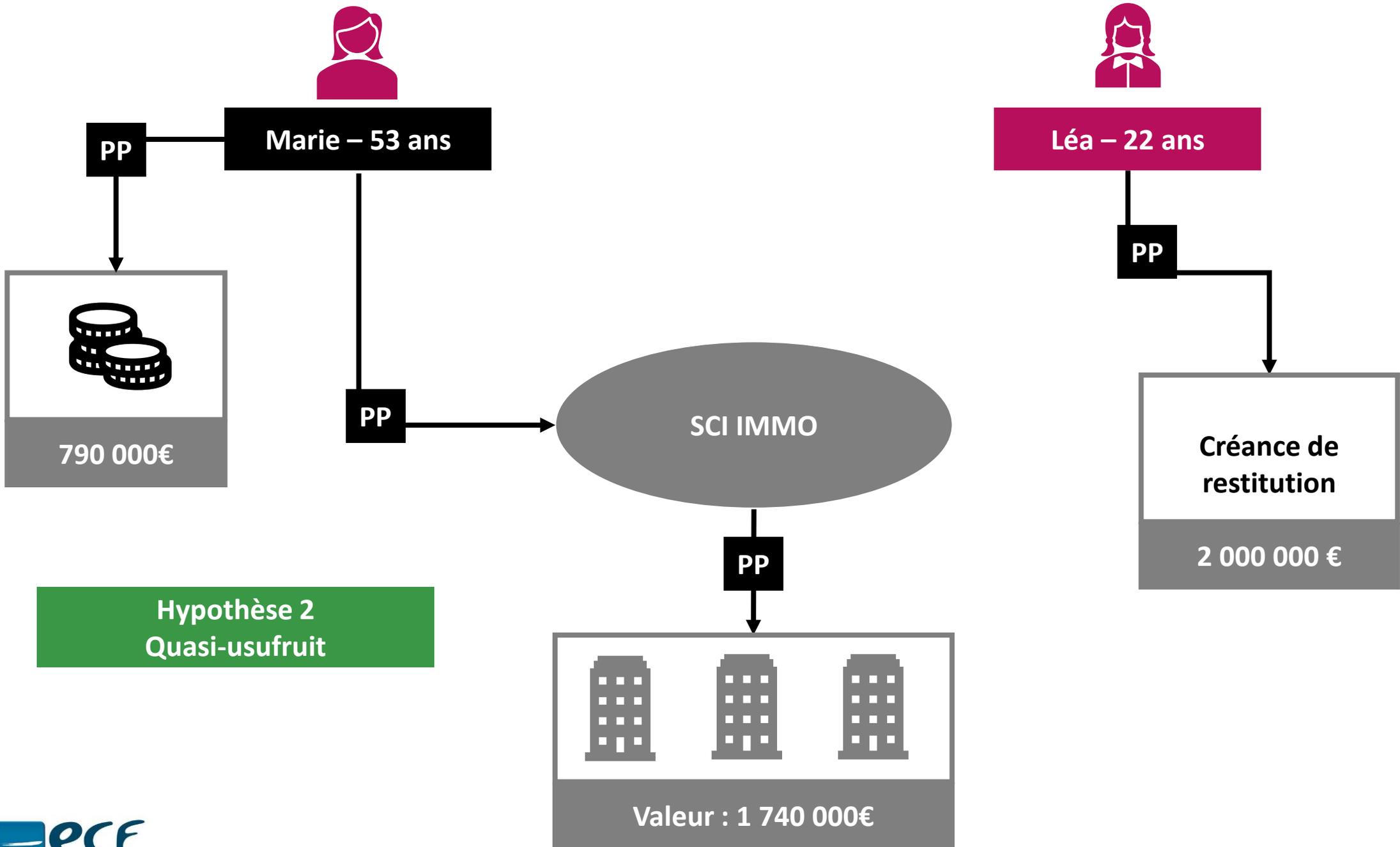
Marie est redevable de l'impôt sur la plus-value sur la totalité car le redevable en cas de quasi-usufruit est l'usufruitier

Impôt sur la plus-value	Montant (en €)
Prix de cession	2 000 000
Valeur d'origine	- 1 050 000
Plus-value imposable	950 000
Impôt / plus-value (28%)	260 000
Prix de cession net d'IPV	1 740 000

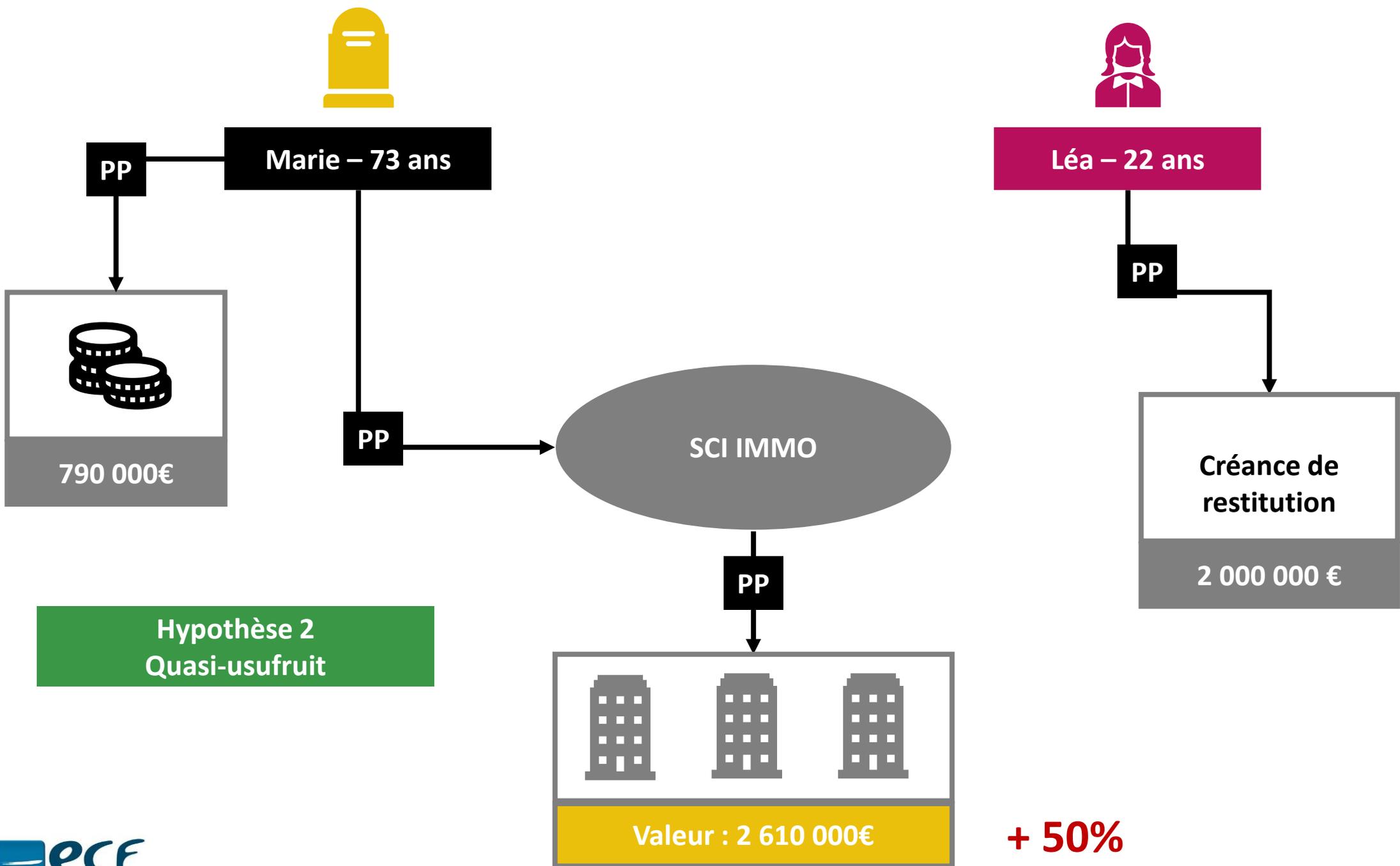


Hypothèse 2
Quasi-usufruit



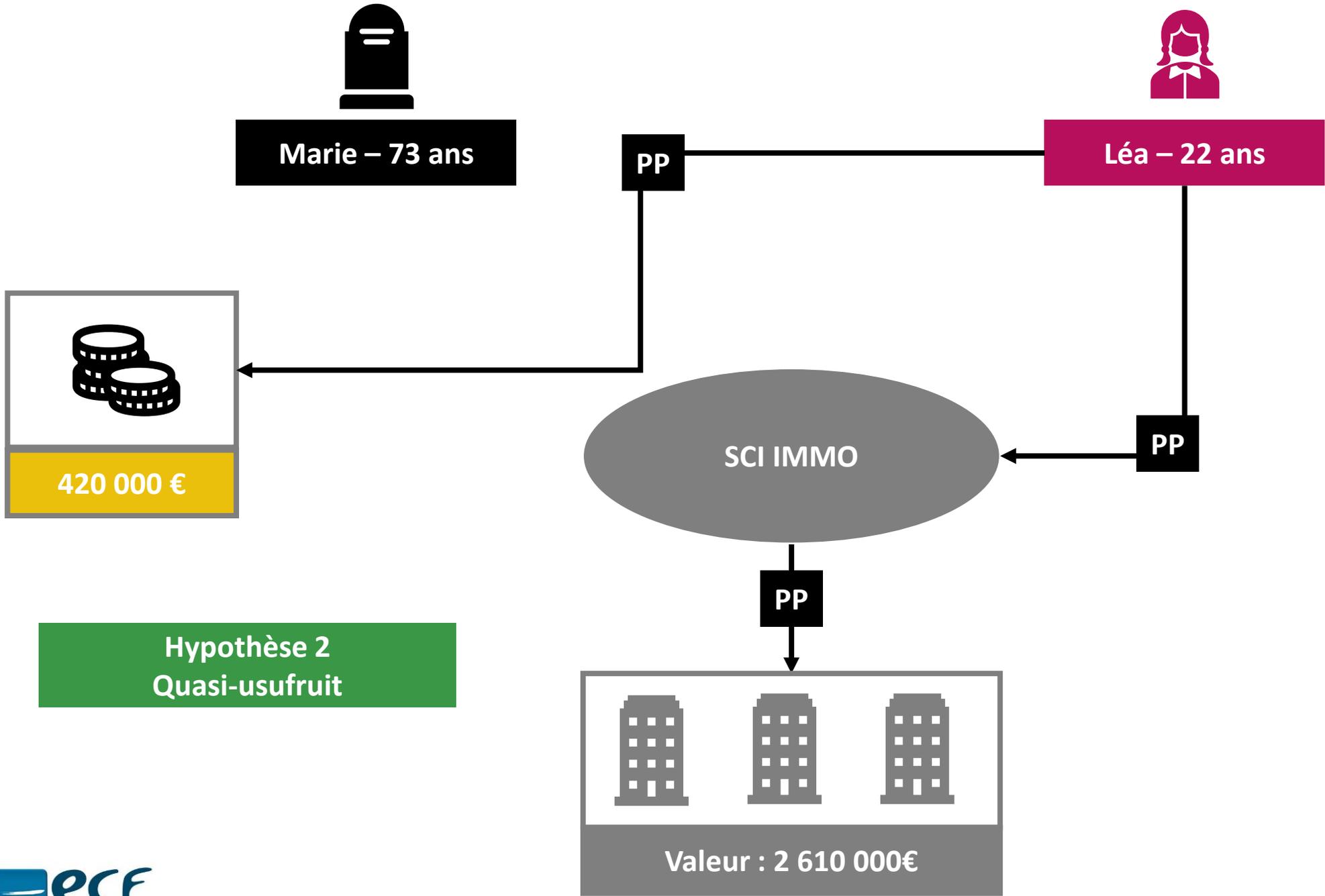


**Hypothèse 2
Quasi-usufruit**



Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts SCI	2 610
Cash	790
Créance de restitution	-2 000
Actif net transmis	1 400
Abattement ligne directe	- 100
Base taxable	1 300
Droits de succession	370



Hypothèse 2
Quasi-usufruit

Synthèse

Synthèse

En k€	Remploi	Quasi-usufruit
SCI	2 580	2 610
Cash	600	420
TOTAL	3 180	3 030

Le remploi l'emporte car pas d'indexation de la créance de restitution (jurisprudence incertaine).

Le Quasi-usufruit apporte toutefois une liberté beaucoup plus forte à l'usufruitier, et lui permet de ne pas gérer une relation de démembrement.

Donation-cession / Dutreil

Peut-on les coupler ?

Dutreil / Donation-cession : peut-on les coupler ?

Pour le calcul de la plus-value sur valeurs mobilières, le prix d'acquisition des valeurs, droits ou titres à retenir en cas d'acquisition à titre gratuit, correspond à la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation (CGI art. 150-0 D). Cette valeur s'entend de la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation, avant toute exonération partielle ou abattement d'assiette applicables en matière de droits de mutation.

Au cas particulier de titres transmis dans le cadre d'un pacte Dutreil, **la valeur d'acquisition à retenir pour le calcul du gain net de cession ultérieur est bien la valeur des titres au jour de la transmission, avant application de l'exonération partielle de 75 %** (CGI art. 787 B).

Rép. Duvernois n° 22376, JO 8 décembre 2016, Sén. quest. p. 5362

La donation ...

... sous Dutreil

Outil de purge de la plus-value

Outil de réduction des droits de donation



Marie – 53 ans

PP

PP



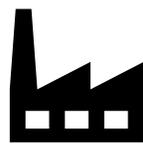
Léa – 22 ans



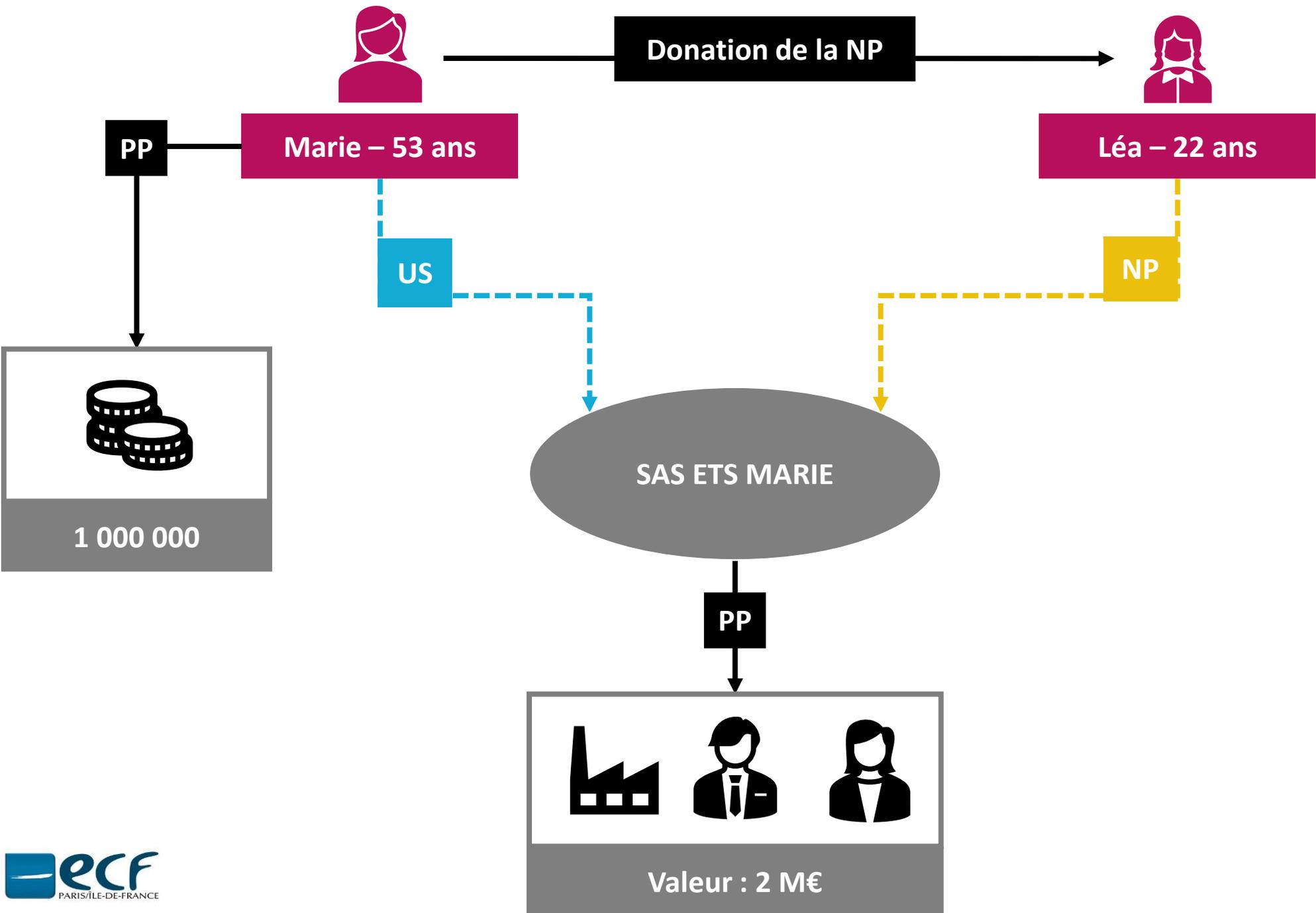
1 000 000

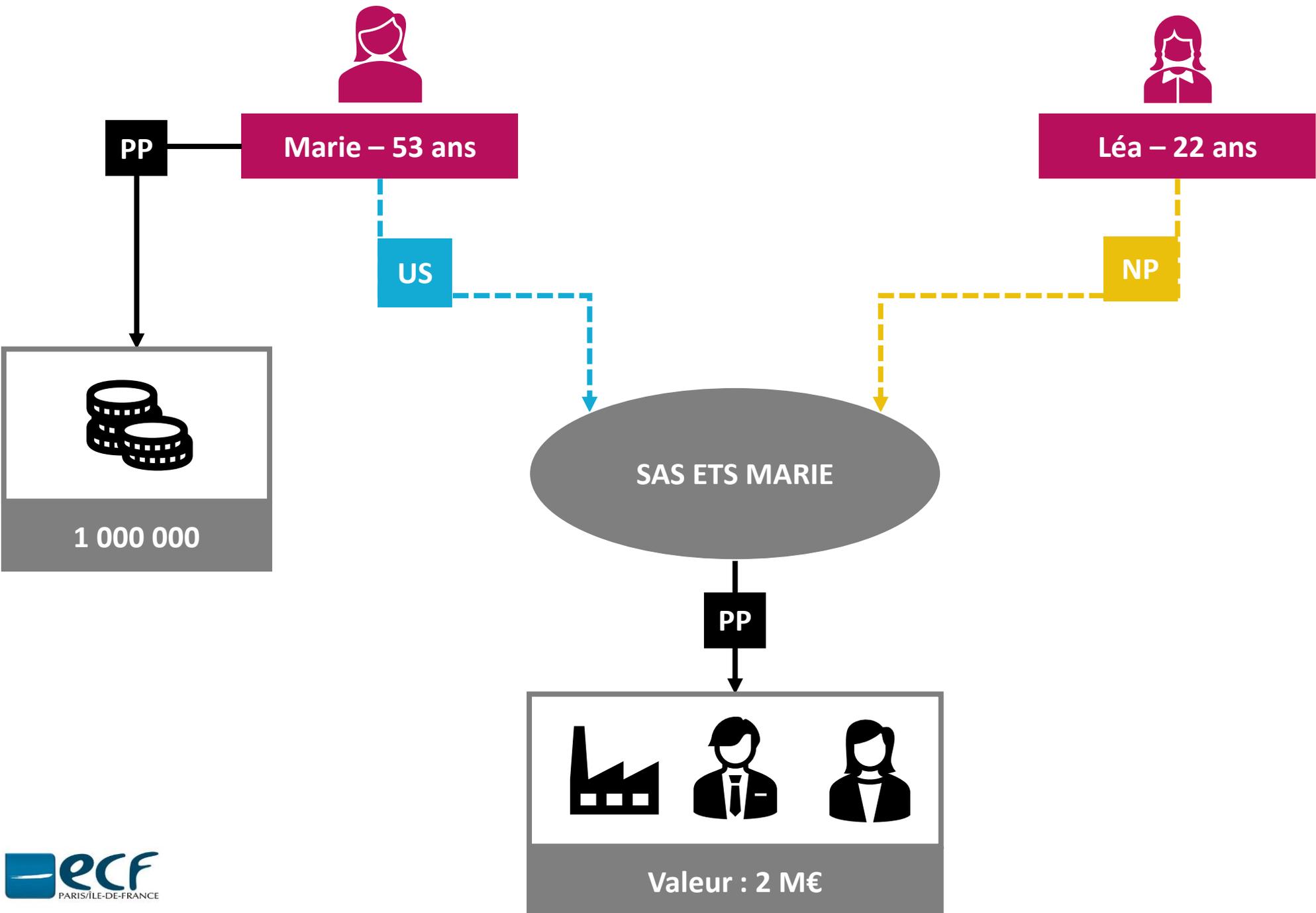
SAS ETS MARIE

PP



Valeur : 2 M€

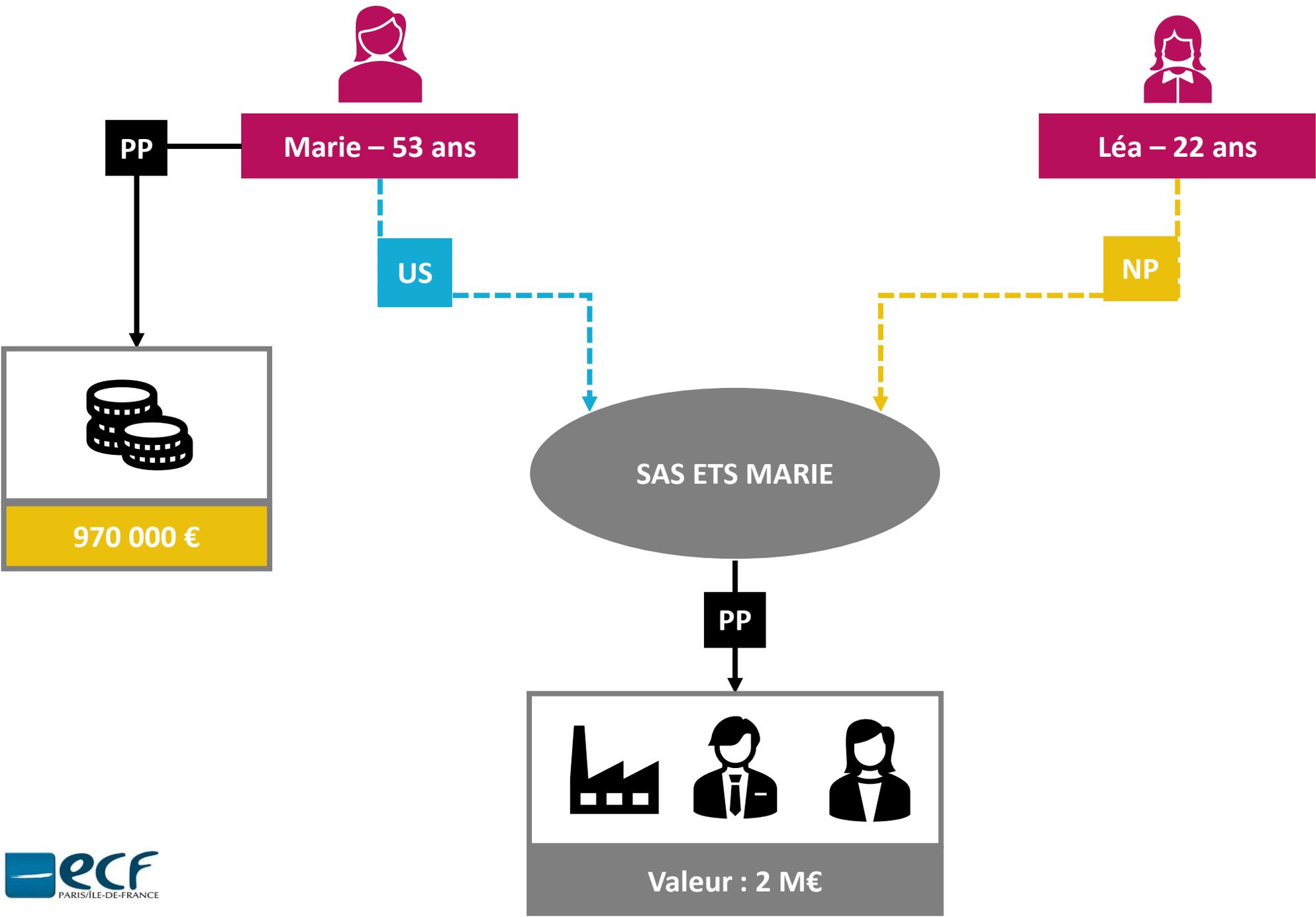




Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

**Sous réserve du respect des conditions
d'éligibilité au Pacte Dutreil**

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts de SAS	2 000
Abat réserve US (50%)	- 1000
Actif net transmis	1 000
Abattement Dutreil	- 750
Abattement	- 100
Base taxable	150
Droits de donation	30
Abattement 50%	0
Droits de donation	30

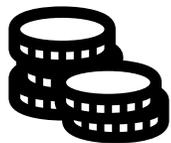




Marie – 53 ans

PP

PP



970 000 €



2 000 000 €



Léa – 22 ans

PP

Créance de
restitution

2 000 000 €

4 ANS PLUS TARD :
Vente de l'entreprise

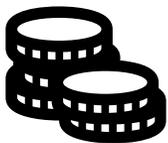
Marie est redevable de l'impôt sur la plus-value sur la totalité car le redevable en cas de quasi-usufruit est l'usufruitier

Impôt sur la plus-value	Montant (en €)
Prix de cession	2 000 000
Valeur d'origine	- 1 050 000
Plus-value imposable	950 000
Impôt / plus-value (28%)	260 000
Prix de cession net d'IPV	1 740 000



Marie – 53 ans

PP



970 000 €



1 740 000 €



Léa – 22 ans

PP

Créance de
restitution

2 000 000 €

Un cash-out de 2M€ réalisé contre un coût fiscal global de 290 000€, soit 14,50%

Et création d'une créance de restitution de 2M€ qui s'imputera sur l'actif successoral



[WEBINAIRE]
17 MARS 09:00-13:00



**Patrimoine privé
patrimoine professionnel :
Quelles sont
les nouveautés fiscales ?**

Jacques DUHEM - FISCALISTE - CONSULTANT - FORMATEUR



Séminaire
résidentiel

16 - 17 MAI

ENFIN! Marseille

