

DEF224u4

Colloque ARNU AMU

SCI et démembrement de propriété : aspects fiscaux

Essentiel

Le fait que l'usufruit soit un droit réel sur la chose d'autrui et non un démembrement de propriété conditionne ses aspects fiscaux.

En présence de parts sociales grevées d'usufruit, il convient de s'interroger sur les aspects fiscaux de l'affectation du résultat courant, de la distribution du résultat exceptionnel et de la distribution de réserve.

En cas d'inscription des dividendes en compte courant d'associé, celui-ci est soumis aux droits de mutation à titre gratuit s'il est donné par l'usufruitier ou lors de sa succession.

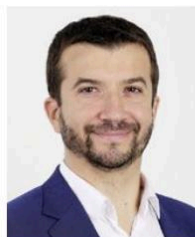
Frédéric DOUET

Professeur à l'université de Rouen-Normandie



Matthieu LEDUC

Notaire associé, ALTHEMIS EXCEN, chargé d'enseignement à l'université Paris-Dauphine – PSL



Depuis plusieurs années, des esprits chagrins dénoncent le recours au démembrement de propriété – qui en réalité n'en est pas un¹ – comme un moyen servant avant tout à réduire la pression fiscale, notamment en présence de parts d'une société civile immobilière (SCI) grevées d'usufruit. Une démarche prospective conduit à s'interroger sur l'avenir de ce cas de figure fréquent en pratique (I).

Par ailleurs, le sort en matière de droits de mutation à titre gratuit (DMTG) de l'affectation des résultats soulève des questions complexes en présence de parts d'une SCI grevées d'usufruit. De prime abord, la règle

est claire : l'usufruitier a droit aux fruits et le nu-propriétaire au capital. Mais, en pratique, l'interposition des statuts – entre les parties à la donation et le(s) bien(s) immobilier(s) – brouille les solutions édictées par le Code civil. Lorsqu'une SCI distribue des dividendes en présence de parts grevées d'usufruit, la question est alors de déterminer qui appréhende quoi. Cela est d'autant plus problématique qu'il n'existe pas une mais plusieurs situations à encadrer juridiquement et fiscalement avec des textes légaux souvent muets sur ce point. Les solutions vont souvent varier en fonction de l'origine des dividendes distribués (II).

NDLR : Cet article est la publication de l'intervention des auteurs lors des Rencontres Notariat-Université ARNU Aix-Marseille-LDINPP qui se sont tenues à Aix-en-Provence le 24 janvier 2025, sur le thème « Société civile immobilière et démembrements de propriété – Outil civil et fiscal ».

1. V. *infra* I, B.

I. Avenir fiscal de la constitution d'un usufruit sur les parts d'une SCI

Il convient de rappeler le débat relatif au fait de savoir si la constitution d'un usufruit – notamment sur les parts d'une SCI – est ou non une niche fiscale à abattre ? (A). En réalité, la question de la nature de l'usufruit permet de constater que cette question ne se pose pas (B). Pour autant, la constitution d'un usufruit sur les parts d'une SCI ne doit pas se heurter à l'écueil de l'abus de droit (C).

A. La constitution d'un usufruit sur les parts sociales d'une SCI : une niche fiscale à abattre ?

Sous l'angle des DMTG, les donations avec réserve d'usufruit – notamment celles portant sur les parts d'une SCI – présentent deux avantages :

- dans un premier temps, le fait que les parts sociales soient données avec réserve d'usufruit plutôt qu'en pleine propriété permet de réduire l'assiette des droits de donation ;
- dans un second temps, la pleine propriété est reconstituée entre les mains du nu-propiétaire des parts en franchise de droits de succession au moment de l'extinction de l'usufruit.

Depuis 2021, plusieurs organismes rabâchent *ad nauseam* que de telles donations seraient des niches fiscales, au même titre que le recours à l'assurance-vie en cas de décès, aux pactes *Dutreiltransmission* et au rapport fiscal des donations². Ces différentes techniques mériteraient d'être combattues au nom de l'un des deux mantras de la technostrucure en matière fiscale, en l'occurrence au nom de la lutte contre les inégalités, le second mantra étant la lutte contre le réchauffement climatique.

Cependant, il faut avoir à l'esprit que dans ce domaine – comme malheureusement dans bien d'autres – la France est à rebours du reste du monde. Douze pays de l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE) sur trente-huit ignorent les droits de succession. La France est au premier rang de cette organisation pour le poids des DMTG dans le PIB (0,74 %) ³. Le montant des droits de succession a doublé entre 2011 (7,0 Mds €) et 2023 (16,6 Mds €).

Ces droits représentaient 1,36 % des prélèvements obligatoires en 2023. Parmi les vingt-six pays de l'OCDE qui prélèvent des droits de succession, il n'y en a que quatre dans lesquels ils représentent plus de 1 % des recettes fiscales. Il s'agit de la Belgique, de la Corée, du Japon et, bien évidemment, de la France. Dans le même temps, la France détient le triste record du taux sans-abrisme en Europe (307/100 000 habitants). Neuf millions de Français vivent sous le seuil de pauvreté et sept millions bénéficient des minimas sociaux. Le PIB par habitant de la France (46 000 \$) est moins élevé que celui du Mississippi (51 420 \$), État le plus pauvre des USA⁴.

Partant, l'idée serait d'imposer le nu-propiétaire à concurrence de la valeur de l'usufruit au moment de son extinction. Pour cela, il conviendrait d'abroger l'article 1133 du CGI qui dispose que « (...) la réunion de l'usufruit à la nue-propiété 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 ». Cet article est mal rédigé dans la mesure où il laisse entendre que l'usufruit serait transféré sur la tête du nu-propiétaire. Or il n'en est rien puisque l'extinction de l'usufruit viager ou temporaire entraîne *ipso facto* la reconstitution de la pleine propriété. Taxer le nu-propiétaire à concurrence de la valeur de l'usufruit au moment de son extinction conduirait donc à percevoir des droits de succession sur un droit virtuel à défaut de transfert de propriété. Il serait possible d'y voir une atteinte au caractère inviolable et sacré du droit de propriété⁵ et au droit au respect des biens⁶. En 2023, la France a été condamnée par la Cour européenne des droits de l'Homme au motif que la majoration artificielle du résultat imposable d'un avocat non-adhérent d'une association agréée constituait une violation de cette seconde disposition⁷.

B. L'avenir du barème fiscal de l'usufruit

Jusqu'au 31 décembre 2003, le barème fiscal de l'usufruit viager se trouvait sous l'article 762, I, du CGI⁸. Ce barème avait été établi en 1901 sur la base des tables de mortalité utilisées par les compagnies d'assurances à la fin du XIX^e siècle⁹. Le législateur a attendu la loi de finances pour 2004 pour actualiser la valeur fiscale de l'usufruit. Le nouveau barème de l'usufruit viager – codifié sous l'article 669, I, du CGI – détermine les

2. V. par ex. : Conseil d'analyse économique, note n° 69, « Repenser l'héritage », déc. 2021. Dans le même sens : rapport Tirole-Blanchard, juin 2021, Les grands défis économiques ; rapport de l'OCDE, oct. 2021, L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE ; études du Conseil d'orientation des retraites, déc. 2021, L'imposition de la transmission des patrimoines : éléments de réflexion et de débat.

3. Cour des comptes, « Les droits de succession », sept. 2024.

4. Le PIB par habitant de l'Allemagne est de 52 730 \$. Il faut toutefois relativiser ces indicateurs dans la mesure où ils ne tiennent pas compte du coût de la vie.

5. DDHC, art. 17.

6. Conv. EDH, protocole n° 1, art. 1^{er}.

7. CEDH, 7 déc. 2023, n° 26604/16, Waldner c/ France (<https://lexis.so/d/Nwr-V>) ; Dr. famille 2024, comm. 45, note F. Douet ; RJF 2/2024, n° 189.

8. V. plus particulièrement, sur les aspects fiscaux de l'usufruit : F. Douet, *Précis de droit fiscal de la famille*, 23^e éd., 2024, LexisNexis, n° 1469 et s.

9. À l'époque, la durée de vie moyenne était de 49 ans pour les femmes et de 46 ans pour les hommes.

valeurs de la nue-propriété et de l'usufruit par une quotité de la valeur de la propriété entière en fonction de l'âge de l'usufruitier¹⁰. Les travaux préparatoires de la loi de finances pour 2004 révèlent que les rédacteurs de ce barème entendaient l'usufruit comme un démembrement du droit de propriété¹¹. Selon cette conception classique, la somme des valeurs de la nue-propriété et de l'usufruit est égale à la pleine propriété.

Toutefois, cette solution est datée depuis que la chambre commerciale¹² et la troisième chambre civile¹³ de la Cour de cassation voient dans l'usufruit un droit réel sur la chose d'autrui et non de démembrement de propriété¹⁴. Suivant de raisonnement, le barème fiscal de l'usufruit viager repose donc sur un postulat erroné. Le législateur devrait donc l'abandonner au profit de l'usufruit économique dont la valeur est plus élevée que celle de l'actuel usufruit fiscal¹⁵. En effet, l'application de ce dernier revient à survaloriser la nue-propriété. Il est également permis d'y voir une atteinte au caractère inviolable et sacré du droit de propriété et au droit au respect des biens¹⁶. Cela ouvre la porte à une question prioritaire de constitutionnalité et à un recours devant la Cour européenne des droits de l'Homme.

C. SCI, usufruit et abus de droit pour motif principalement fiscal

Le fait d'évoquer le recours à une SCI couplé avec l'usufruit peut renvoyer à l'idée qu'il s'agirait d'une opération sulfureuse qui entrerait dans le champ d'application de l'abus de droit, notamment de l'abus de droit pour motif principalement fiscal¹⁷. Il est possible de songer à l'hypothèse d'une SCI semi-transparente dont les parts sont grevées d'usufruit et dont les résultats sont systématiquement mis en réserve¹⁸. En réalité, il faut savoir raison garder dès lors que les règles ne sont pas détournées de leur objet. Tel est par exemple le cas de la donation d'usufruit temporaire des parts d'une SCI. Une telle donation produit jusqu'à trois effets fiscaux. Toutefois elle échappe à l'abus de droit pour motif principalement fiscal dès lors que ces effets sont expressément prévus par le Code général des impôts¹⁹.

Tout d'abord, l'usufruit temporaire doit être valorisé selon les modalités prévues par l'article 669, II, du CGI qui prévoit que sa valeur est estimée à 23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier. En jouant par exemple avec l'abattement de 100 000 € applicable en ligne directe, la donation d'usufruit temporaire des parts d'une SCI échappe aux DMTG tant que leur valeur en pleine propriété n'excède pas 434 783 €²⁰.

Ensuite, si le donateur est soumis à l'impôt sur la fortune immobilière, les parts de la SCI doivent apparaître dans le patrimoine de l'usufruitier temporaire pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art. 968). La donation d'usufruit temporaire de ces parts permet donc de diminuer l'assiette de l'impôt sur la fortune du donateur tout en étant neutre pour le donataire lorsqu'il échappe à cet impôt, notamment lorsqu'il s'agit d'un enfant étudiant.

Enfin, les sommes versées ou les avantages accordés à un enfant majeur non rattaché au foyer fiscal de ses parents ne sont déductibles du revenu brut global de ces derniers que dans la limite d'un plafond annuel de 6 794 €²¹.

10. La valeur de l'usufruit à durée fixe est fixée à 23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier, CGI, art. 669, II.

11. AN, douzième législature, rapport n° 1110 au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du plan sur le projet de loi de finances pour 2004, t. II, art. 8, conditions générales de l'équilibre financier par M. G. Carrez : « La loi permet au propriétaire d'un bien, mobilier ou immobilier, de le transmettre ou de le vendre en procédant à son démembrement ; le droit de propriété est alors divisé en deux droits distincts : l'usufruit, qui confère à son titulaire le droit d'user, de jouir du bien et d'en tirer les revenus ; la nue-propriété, qui donne à son titulaire le droit d'en disposer ».

12. Cass. com., 30 nov. 2022, n° 20-18.884, FS-B : GPL 6 juin 2023, n° GPL450g4, note A. Touzain ; RDC juin 2023, n° RDC201m2, note F. Danos ; DEF 8 déc. 2022, n° DEF211k7 ; Dr. fisc. 2023, n° 21, comm. 201, note S. Le Normand-Caillère ; RJF 2/23, n° 2, n° 160 : « (...) la cession de l'usufruit de droits sociaux, qui n'importe pas mutation de la propriété des droits sociaux, n'est pas soumise au droit d'enregistrement applicable aux cessions de droits sociaux ». Dans le même sens : Cass. com., 1^{er} déc. 2021, n° 20-15.164, FS-D (avis) : DEF 10 févr. 2022, n° DEF205w7, obs. L. Tranchant ; DEF 13 janv. 2022, n° DEF205m0 ; JCP E 2022, 1000, n° 1, note R. Mortier et N. Jullian, « L'usufruitier de parts sociales ne peut se voir reconnaître la qualité d'associé, qui n'appartient qu'au nu-propriétaire » — Dans le même sens : Cass. com., 4 janv. 2023, n° 20-10.112, F-D : RJF 1/24, n° 82.

13. Cass. 3^e civ., 16 févr. 2022, n° 20-15.164, FS-B : N. Jullian, « L'usufruitier de parts sociales ne peut se voir reconnaître la qualité d'associé, qui n'appartient qu'au nu-propriétaire », D. 2022, p. 440 ; Dr. sociétés avr. 2022, n° 4, comm. 38, note R. Mortier — Cass. 3^e civ., 16 nov. 2022, n° 21-23.505, FS-B : « L'usufruitier, quoique titulaire du droit de jouir de la chose comme le propriétaire, n'en est pas le propriétaire et ne peut donc exercer, en sa seule qualité d'usufruitier, l'action en garantie décennale que la loi attache à la propriété de l'ouvrage et non à sa jouissance » (DEF 1^{er} déc. 2022, n° DEF211f9).

14. V. plus particulièrement sur cette question : F. Douet et N. Jullian, « Le drapeau noir flotte sur le barème fiscal de l'usufruit », RJF 2/2023, p. 13 et s.

15. V. plus particulièrement sur cette question : J. Aulagnier, *Usufruit et nue-propriété dans la gestion de patrimoine*, 2^e éd., 1997, Maxima, spéc. p. 69 et s. L'usufruit économique consiste à tenir compte de l'âge exact de l'usufruitier au moment de l'entrée en jouissance de l'usufruit et de la rentabilité des biens ou des droits grevés d'usufruit. Avec cette méthode, la valeur de l'usufruit est égale à la valeur actualisée du flux de revenus futurs perçus pendant la durée de l'usufruit. Cette valeur est plus élevée que celle qui résulte du barème fiscal de l'usufruit figurant sous l'article 669 du CGI.

16. V. *supra*.

17. LPF, art. L64A. V. plus particulièrement, sur l'abus de droit fiscal : F. Douet, *Précis de droit fiscal de la famille*, 23^e éd., 2024, LexisNexis, n° 2929 et s.

18. V. plus particulièrement sur cette question : F. Douet, *Précis de droit fiscal de la famille*, 23^e éd., 2024, LexisNexis, n° 2196 et s.

19. Les services fiscaux partagent cette analyse, sous réserve que la donation d'usufruit temporaire ne soit pas manifestement détournée de son objet : BOI-CF-IOR-30-20, 31 janv. 2020, n° 120 : « Exemple 1 : La donation d'usufruit temporaire au profit d'un enfant majeur qui ne fait pas partie du foyer fiscal du donateur, procure certes une économie d'impôt sur la fortune immobilière, qui peut être substantielle, mais qui n'est pas abusive si elle est justifiée par la volonté d'aider l'enfant majeur à financer ses études en lui permettant d'occuper le logement ou de percevoir les revenus locatifs du bien transmis. Le caractère temporaire d'une transmission de l'usufruit, n'est pas en soi abusif dès lors qu'il est doté d'une substance patrimoniale effective et ne prévoit pas de clauses manifestement abusives (telle qu'une donation librement révocable par le donateur) ».

20. 100 000 €/0,23 = 434 783 €.

21. CGI, art. 156, II, 2^e et CGI, art. 196 B. Il s'agit du plafond applicable au titre de l'année 2024.

De son côté, l'enfant n'est imposable qu'à concurrence du même montant (CGI, art. 80 septies). La donation d'usufruit temporaire des parts d'une SCI permet d'avantager un enfant au-delà de ce plafond. Concrètement, cela permet de jouer deux fois avec la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu lorsque les parents sont fortement imposés et l'enfant pas du tout ou peu. En revanche, les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine restent dus par l'usufruitier temporaire²².

II. Aspects fiscaux de l'affectation du résultat courant et des distributions

En présence de parts sociales d'une SCI grevées d'usufruit, il est nécessaire de s'interroger sur les incidences fiscales de l'affectation du résultat courant (A), de la distribution du résultat exceptionnel (B) et de la distribution de réserves (C).

A. Aspects fiscaux de l'affectation du résultat courant

S'agissant des aspects fiscaux de l'affectation du résultat courant, il convient de préciser l'inscription des dividendes en compte courant d'associé (1) et l'affectation du résultat en réserves (2).

1. Inscription des dividendes en compte courant d'associé

Il s'agit ici de souligner les conséquences fiscales d'une distribution du résultat courant sans versement aux associés mais avec une inscription en compte courant d'associé. Cette hypothèse est très fréquente en pratique, particulièrement avec une SCI semi-transparente endettée, qui génère des revenus et dont les parts ont été données avec réserve d'usufruit. En effet, tôt ou tard, les associés vont constater un résultat positif sur le plan comptable. Le jeu de la semi-transparence fiscale fait que le résultat est soumis à l'IR et aux prélèvements sociaux à la clôture de chaque exercice entre les mains des associés au prorata de leurs droits dans la société, et ce quelle que soit l'affectation de ce résultat. Il en résulte donc que le résultat courant peut être distribué et affecté en compte courant d'associé.

Combinaison du droit des biens et du droit des sociétés, la distribution d'un résultat courant revient obligatoirement en pleine propriété à l'usufruitier, sans alternative possible. Cela signifie que l'intégralité du compte courant – résultat de l'affectation du résultat d'exploitation affecté en compte courant d'associé – sera soumise aux DMTG si l'usufruitier le donne ou lors de l'ouverture de

22. CSG : 9,2 %, CRDS : 0,5 % et prélèvement de solidarité : 7,5 %, soit au total 17,2 %.

sa succession. Or, très souvent, les associés pensent que « la société » est transmise à hauteur du pourcentage de parts données, raison pour laquelle il est très important de communiquer avec eux sur les conséquences fiscales de leurs décisions juridiques.

2. Affectation du résultat en réserves

À l'inverse, les associés d'une SCI réunis en assemblées générales ordinaires peuvent décider d'affecter le résultat en réserves ou en report à nouveau, opération qui aboutit à une augmentation des capitaux propres de la société. Au décès de l'usufruitier des parts de la SCI, les droits de succession ne seront exigibles, ni sur l'extinction de l'usufruit des parts données en nue-propriété, ni sur le montant des résultats affectés en réserves. Cette stratégie est d'autant plus intéressante qu'il a été jugé que la mise en réserves des bénéfices ne constitue pas une donation indirecte²³.

Cependant, dans l'hypothèse où la société dégage des flux de trésorerie, il est important de souligner que l'affectation systématique des résultats en réserves, sans projet précis, pourrait être critiquée par les services fiscaux sur le fondement de l'abus de droit²⁴. L'administration fiscale considère que « les transmissions anticipées de patrimoine, y compris lorsque le donateur se réserve l'usufruit du bien transmis, ne sont pas en elles-mêmes concernées par la procédure d'abus de droit prévue à l'article L64A du LPF, sous réserve que les transmissions concernées ne soient pas fictives. En effet, le législateur a entendu favoriser ce type de transmissions »²⁵.

B. Dividende prélevé sur le résultat exceptionnel

Dans le silence des statuts, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé, qu'en cas d'atteinte à la substance de la société, le « dividende prélevé sur le produit de la vente de la totalité des actifs immobiliers d'une société civile immobilière » est attribué à l'usufruitier sous la forme d'un quasi-usufruit, le tout sauf convention contraire²⁶. Toutefois, la solution ne revêt pas un caractère automatique puisqu'elle ne semble pas pouvoir être étendue à l'hypothèse d'une distribution provenant de la vente d'un bien immobilier isolé par une SCI propriétaire de plusieurs actifs ou de manière plus générale à toute distribution de résultat exceptionnel.

23. Cass. com., 10 févr. 2009, n° 07-21.806 : Bull. civ. IV, n° 19 ; Defrénois 15 avr. 2011, n° 39225-6, p. 711, obs. D. Fiorina ; Cass. com., 31 mars 2009, n° 08-14.053, F-D.

24. V. plus particulièrement sur cette question : F. Douet, *Précis de droit fiscal de la famille*, 23^e éd., 2024, LexisNexis, n° 2196 et s.

25. Rép. min. n° 09965 : JO Sénat, 13 juin 2019, p. 3070, C. Procaccia (<https://lext.sol/RM13juin2019-09965>) ; BOI-CF-IOR-30-20, 31 janv. 2020, n° 70.

26. Cass. 3^e civ., 19 sept. 2024, n° 22-18.687 et 22-18.733, FS-B : BJS nov. 2024, n° BJS20310, note É. Casimir ; DEF 10 oct. 2024, n° DEF22218.

Si la société est semi-transparente, le nu-proprétaire ne percevra aucune quote-part de dividendes, alors même que sur le plan fiscal, les services fiscaux pourraient considérer qu'en vertu de l'article 8 du CGI, le redevable de l'impôt de plus-value est par principe le nu-proprétaire.

Si la société est soumise à l'IS, se pose également la question de savoir si ces solutions seront maintenues avec la nouvelle définition du résultat exceptionnel²⁷ en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2025.

En toutes hypothèses, il est vivement recommandé d'insérer dans les statuts les règles juridiques et financières qui encadrent la constitution d'usufruit sur les parts sociales et ce, avant la clôture de l'exercice et idéalement avec un enregistrement préalable afin d'assurer leur opposabilité, notamment vis-à-vis de l'administration fiscale.

Par ailleurs, en cas de quasi-usufruit, l'arrêt du 19 septembre 2024 retient que celui-ci est légal et non conventionnel²⁸. Forts de cette qualification, il nous semble que la créance de restitution devrait être déductible de la succession de l'usufruitier, même si cette hypothèse n'est pas visée dans le BOFiP sur l'article 774 bis du CGI.

C. Dividendes prélevés sur les réserves

La question du traitement fiscal des dividendes prélevés sur les réserves (2) doit être préalablement abordée sous l'angle de son analyse juridique (1).

1. Analyse juridique

Les associés peuvent décider de distribuer des sommes mises en réserve et non le résultat constaté. La question est alors de déterminer leur bénéficiaire. Pour de nombreux auteurs, la distribution de réserves génère un quasi-usufruit²⁹. Cette approche concilie à la fois les droits de l'usufruitier et ceux du nu-proprétaire. En effet, le mécanisme permet à l'usufruitier de profiter immédiatement des dividendes tout en respectant les droits du nu-proprétaire puisqu'il a droit au remboursement intégral au terme du quasi-usufruit, solution particulièrement intéressante dans les familles recomposées.

Dans un arrêt important du 27 mai 2015, la chambre commerciale de la Cour de cassation a indiqué que les dividendes prélevés sur les réserves de la société devaient, en l'absence de convention contraire, revenir à l'usufruitier « sous la forme d'un quasi-usufruit »³⁰.

Si ensuite la première chambre civile de la Cour de cassation a eu, pour une problématique similaire, une rédaction lapidaire susceptible d'instaurer un doute sur le bénéficiaire des réserves³¹, la solution rendue le 19 septembre 2024 par la troisième chambre civile³² conforte l'analyse de la chambre commerciale.

En toutes hypothèses, pour remédier à cette situation, il convient d'insérer une clause dans les statuts avec une convention spécifique afin de limiter les risques juridiques et fiscaux.

2. Analyse fiscale

En introduisant l'article 774 bis du CGI, la loi de finances pour 2024 a institué un mécanisme destiné à contrecarrer les quasi-usufruits considérés comme abusifs. Dans certaines hypothèses, ce mécanisme exclut du droit de déduction de l'assiette des droits afférents à la succession du quasi-usufruitier la créance dont il est débiteur à l'égard du nu-proprétaire. Les interrogations des auteurs et des praticiens étaient nombreuses quant à la portée de ce texte au regard de la distribution des réserves en présence de parts grevées d'usufruit.

Pour rappel, ce n'est pas le quasi-usufruit qui était remis en question quant à son principe mais la déduction de la créance de restitution dans la succession de l'usufruitier. Fort heureusement, dans son commentaire publié le 26 septembre 2024, l'administration fiscale a exclu expressément du dispositif de l'article 774 bis du CGI la créance résultant d'une distribution de dividendes prélevés sur les réserves³³. Par conséquent, si les dividendes prélevés sur les réserves ont été attribués à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit, la créance de restitution est déductible de l'actif successoral. Les mêmes conclusions devraient être retenues pour les dividendes provenant des bénéfices exceptionnels attribués à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit³⁴.

27. ANC, arrêté, 26 déc. 2023 : JO, 30 déc. 2023.

28. Cass. 3^e civ., 19 sept. 2024, n^{os} 22-18.687 et 22-18.733, FS-B : DEF 10 oct. 2024, n^o DEF222f8.

29. En ce sens : P. Julien Saint-Amand, in *Mémento Pratique Francis Lefebvre Patrimoine*, 2007-2008, n^o 3272.

30. Cass. com., 27 mai 2015, n^o 14-16.246 : Bull. civ. IV, n^o 91 ; DEF 15 juill. 2015, n^o DEF120j5, obs. R. Gentilhomme ; DEF 30 nov. 2015, n^o DEF121m1, obs. L. Tranchant ; DEF flash 8 juin 2015, n^o DFF128y4 : « Dans le cas où la collectivité des associés décide de distribuer un dividende par prélèvement sur les réserves, le droit de jouissance de l'usufruitier de droits sociaux s'exerce, sauf convention contraire entre celui-ci et le nu-proprétaire, sous la forme d'un quasi-usufruit, sur le produit de cette distribution revenant aux parts sociales grevées d'usufruit, de sorte que l'usufruitier se trouve tenu, en application du premier des textes susvisés, d'une dette de restitution exigible au terme de l'usufruit et qui, prenant sa source dans la loi, est déductible de l'actif successoral lorsque l'usufruit s'éteint par la mort de l'usufruitier ».

31. Cass. 1^{re} civ., 22 juin 2016, n^{os} 15-19.471 et 15-19.516, F-PB : DEF flash 11 juill. 2016, n^o DFF134z8 : « Si l'usufruitier a droit aux bénéfices distribués, il n'a aucun droit sur les bénéfices qui ont été mis en réserve, lesquels constituent l'accroissement de l'actif social et reviennent en tant que tel au nu-proprétaire ».

32. Cass. 3^e civ., 19 sept. 2024, n^{os} 22-18.687 et 22-18.733, FS-B : DEF 10 oct. 2024, n^o DEF222f8 ; LEDIU nov. 2024, n^o DIU202r7, note K. Moya.

33. BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, 26 sept. 2024, n^o 270.

34. En ce sens : N. Kilgus, « Le sort du dividende prélevé sur le produit de la vente de la totalité des actifs d'une société », JCP E 2024, n^o 47.

Mais les services fiscaux ne se sont pas prononcés expressément d'une part, sur la déductibilité ou non de la créance de restitution résultant d'un quasi-usufruit créé dans le cadre d'une donation de titres avec réserve d'usufruit suivie d'une réduction de capital et, d'autre part, sur la potentielle déductibilité de la créance de restitution d'un quasi-usufruit provenant d'un remboursement de compte courant d'associé grevé d'usufruit. Dans la mesure où le commentaire administratif prévoit que les créances non déductibles sont celles qui résultent « de la cession d'un bien dont le défunt s'était préalablement réservé l'usufruit, ou de toute autre opération assimilable par laquelle le bien sur lequel le défunt s'était réservé l'usufruit »³⁵, il est possible d'en déduire que les dettes mentionnées ci-dessus ne seront pas déductibles de l'actif successoral. Il reste donc encore quelques zones d'incertitude en dépit des précisions données par l'administration fiscale³⁶.

35. BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, 26 sept. 2024, n° 210.

36. V. M. Roux, « Commentaires administratifs de l'article 774 bis du CGI, un champ d'application *a maxima* », Dr. fisc. 2024, n° 46, act. 442.

En pratique

En toute hypothèse, la charge de la preuve incombe au contribuable. Il est donc impératif de tracer les flux et de conserver les justificatifs qui ont servi à la conclusion d'un quasi-usufruit.

Le fait que l'administration fiscale emploie les termes « en principe »³⁷ dans ses commentaires relatifs à l'article 774 bis du CGI laisse entendre qu'elle pourrait, le cas échéant, contester la déductibilité de la dette, notamment sur le terrain de l'abus de droit pour motif principalement fiscal. En effet, selon les circonstances, le schéma envisagé par le contribuable pourrait conduire les services fiscaux à refuser la déductibilité de la créance relative à un quasi-usufruit.

37. BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, 26 sept. 2024, n° 270.