© LEXISNEXIS SA - ACTES PRATIQUES & INGÉNIERIE SOCIÉTAIRE - N° 4 - JUILLET-AOÛT 2025

33 Aspects fiscaux de l'usufruit de droits sociaux

Jean-François DESBUQUOIS,
avocat associé – FIDAL, membre du Cercle des Fiscalistes

Pascal JULIEN SAINT-AMAND,
notaire associé, président du Groupe Althemis, ancien avocat fiscaliste, docteur en droit français, docteur en droit européen

1. - TAXATION DES REVENUS

A. - Taxation des revenus en présence d'une société semi-transparente

1° Sociétés concernées

2° Imposition des résultats dans les sociétés semi-transparentes en présence d'un démembrement de propriété

B. - Taxation des revenus lorsque le démembrement de propriété porte sur les titres d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés

1° Imposition au niveau de la société

2° Distribution

2. - DROITS D'ENREGISTREMENT

A. - Règles générales

1° Mutation à titre onéreux

2° Mutation à titre gratuit

B. - Particularités du pacte Dutreil

1° Le champ d'application de la limitation

2° Le régime

3° Impact sur la gouvernance et correctifs éventuels

C. - Particularités du paiement fractionné et différé

1° Conditions d'application du crédit

2° Taux du crédit

3° Déchéance du terme

3. - IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les propos qui suivent s'intéresseront à certains aspects fiscaux de l'usufruit de titres sociaux : en matière d'imposition des revenus, de droits d'enregistrement, ainsi que d'impôt sur la fortune immobilière.

1. Taxation des revenus

1 - Le régime applicable à l'imposition des revenus en présence d'un démembrement dépend du régime fiscal de la société. Il convient de distinguer les sociétés semi-transparentes (A) et les sociétés soumises à l'IS par nature, sur option ou en raison de leur activité (B).

A. - Taxation des revenus en présence d'une société semi-transparente

1° Sociétés concernées

2 - Les sociétés semi-transparentes peuvent revêtir la forme :

- de sociétés commerciales : ce sont pour l'essentiel des sociétés en nom collectif et des sociétés en commandite simple (pour la part revenant aux commandités). Il peut également s'agir de sociétés en participation dont les membres sont indéfiniment responsables et dont les noms et adresses ont été indiqués à l'Administration ;
- de sociétés civiles qui ont un objet civil (location d'immeubles nus, mise à disposition à titre gratuit de locaux composant le patrimoine social ...) et qui ne sont passibles de l'impôt sur les sociétés ni en raison de leur activité, ni à la suite d'une option ;
- de sociétés ou groupements tels que les groupements fonciers agricoles lorsqu'ils donnent en location les biens immeubles leur appartenant.

3 - La particularité des sociétés semi-transparentes réside dans le fait que le résultat est déterminé au niveau de la société, mais qu'il est imposé entre les mains des associés (ou en cas de démembrement de propriété des titres, des usufruitiers ou des nus-propriétaires).

2° Imposition des résultats dans les sociétés semi-transparentes en présence d'un démembrement de propriété

a) Le résultat est déterminé au niveau de la société

4 - Conformément aux dispositions de l'article 238 bis K du CGI, la part de bénéfice correspondant aux droits des associés,

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

des usufruitiers et nus-propriétaires d'une société semi-transparente est déterminée :

- selon les règles applicables au bénéfice réalisé par la personne qui détient les titres, lorsque cette dernière est passible de l'impôt sur les sociétés ou imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles ;
- en tenant compte de la nature de l'activité de la société, dans tous les autres cas.

b) L'impôt est dû par les associés et en cas de démembrement par l'usufruitier ou par le nu-propriétaire

5 - **Les incidences de la semi-transparence. –** Les associés et, en cas de démembrement, les usufruitiers et les nus-propriétaires sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés pour la part leur revenant dans les résultats sociaux correspondant à leurs droits dans la société, même si ces bénéfices ne sont pas effectivement distribués, mais mis en réserve ou en report à nouveau.

Les décisions d'affectation du résultat n'ont aucune incidence sur l'imposition établie à la clôture de l'exercice au nom du nu-propriétaire comme de l'usufruitier.

6 - **Imposition du résultat. - Principe du partage de l'imposition entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. –** L'usufruitier et le nu-propriétaire sont imposables pour la quote-part dans les bénéfices sociaux correspondant à leurs droits.

La répartition du résultat fiscal des sociétés de personnes dont les parts sont démembrées entre le nu-propriétaire et l'usufruitier s'applique que le nu-propriétaire et l'usufruitier soient des personnes physiques ou morales et qu'ils relèvent ou non des dispositions de l'article 238 bis K du CGI.

En pratique, l'usufruitier *« est imposable à hauteur des bénéfices courants de l'exploitation et le nu-propriétaire à hauteur des profits exceptionnels »* [1]. Cette règle s'applique en matière de bénéfices industriels et commerciaux, mais également, sur renvoi, en matière de revenus fonciers [2] et en matière de bénéfices non commerciaux [3].

La nouvelle définition du résultat exceptionnel par le Plan Comptable Général [4] incite, plus encore aujourd'hui qu'hier, à adapter, en cas de démembrement de propriété des parts sociales, la rédaction des statuts des sociétés semi-transparentes.

7 - **Imposition du résultat. - La possibilité de déroger au partage entre l'usufruitier et le nu-propriétaire fondé sur le résultat courant et le résultat exceptionnel. –** L'usufruitier et le nu-propriétaire de droits sociaux démembrés peuvent décider, dans les statuts, un acte ou une convention, d'une répartition conventionnelle des résultats sociaux.

L'Administration considère que pour lui être opposables, de tels actes ou conventions doivent être régulièrement conclus et enregistrés avant la clôture de l'exercice et qu'ils doivent être conformes aux dispositions du Code civil et notamment à ses dispositions relatives aux droits de l'usufruitier *(C. civ., art. 582 à 599)* [5]. En ce qui concerne, l'enregistrement de l'acte, la jurisprudence a infirmé l'exigence de l'administration fiscale et considère que la preuve de la date de conclusion de la convention peut être apportée par tous moyens, par exemple par des attestations et documents produits par l'associé [6]. Ne peuvent en revanche être retenues de simples lettres dépourvues de date certaine [7].

8 - **Imposition du résultat. - Le cas particulier de la mise à disposition à titre gratuit d'un bien immobilier par une société semi-transparente. –** L'article 15, II du CGI précise que *« les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu »*. Cette exonération a été étendue par la jurisprudence [8] et la doctrine fiscale [9] aux logements détenus par des sociétés semi-transparentes mis à la disposition de leurs associés ou de tiers.

9 - **Imputation des pertes. –** Selon l'Administration, les déficits fiscaux de la société reviennent de droit au nu-propriétaire des parts qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales, que l'activité de la société relève des bénéfices industriels et commerciaux [10] ou des revenus fonciers [11].

Cette approche repose sur une confusion entre la notion de dette et celle de déficit. Elle rompt l'équilibre entre l'imposition des revenus (entre les mains de l'usufruitier) et l'imputation des pertes (entre celles du nu-propriétaire).

Le Conseil d'État a invalidé cette position et a jugé que l'usufruitier des parts d'une société de personnes détenant un immeuble est soumis à l'impôt sur le revenu à raison de la quote-part des revenus fonciers correspondant aux droits dans les résultats de la société que lui confère sa qualité et que, lorsque le résultat de cette société est déficitaire, il peut déduire de ses revenus la part du déficit correspondant à ses droits [12].

Du point de vue pratique, dans l'attente de l'alignement de la doctrine fiscale sur la position jurisprudentielle, il convient d'adapter la rédaction des statuts des sociétés semi-transparentes pour prévoir que les déficits fonciers sont attribués à l'usufruitier au même titre que les revenus fonciers.

En synthèse, en présence d'une société semi-transparente dont les parts sont démembrées, le résultat est déterminé au niveau de la société et l'impôt est payé entre les mains de l'usufruitier ou du nu-propriétaire, indépendamment de la distribution ou non du résultat.

À défaut de convention contraire, le résultat courant, s'il est bénéficiaire, est imposable entre les mains de l'usufruitier, alors que le résultat exceptionnel est taxable entre les mains du nu-propriétaire.

L'usufruitier et le nu-propriétaire 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, dans un acte ou une convention conclue avant la clôture de l'exercice aux termes d'un acte régulièrement enregistré, ayant date certaine.

B. - Taxation des revenus lorsque le démembrement de propriété porte sur les titres d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés

10 - Lorsque le démembrement de propriété porte sur les titres d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), le résultat est imposé au niveau de la société (1°). Les titulaires de droits démembrés ne sont imposables qu'en cas de distribution de ce résultat (2°).

1. *BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20, § 100.*
2. *BOI-RFPI-CHAMP-30-20, § 160.*
3. *BOI-BNC-SECT-80, § 490.*
4. *V. J.-Fr. Desbuquois, E. Guegan, P. Julien Saint Amand et R. Mortier, Attribution des prérogatives financières : Act. prat. ing. sociétaire 2025, n° 4, dossier 32, spéc. § 25.*
5. *BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20, § 180.*
6. *CE, 18 déc. 2002, n° 230605 : JurisData n° 2002-080269 ; Lebon T., p. 689 ; Dr. fisc. 2003, n° 11, comm. 205 ; RJF 3/03, n° 328.*
7. *CE, 17 avr. 2008, n° 279274 : RJF 8-9/08, n° 977.*
8. *CE, 7 juill. 1982, n° 30975. – CE, 27 oct. 1999, n° 172940.*
9. *BOI-RFPI-CHAMP-30-20, § 170.*
10. *BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20, § 150.*
11. *BOI-RFPI-CHAMP-30-20, § 160.*
12. *CE, 8 nov. 2017, n° 399764 : JurisData n° 2017-022045. – CE, 28 sept. 2018, n° 408029 : JurisData n° 2018-017091.*

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

1° Imposition au niveau de la société

11 - Lorsque la société est soumise à l'IS, son résultat est imposable selon les règles de droit commun :

- taxation au taux de 15 % dans la limite de 42 500 € pour les sociétés dont le chiffre d'affaires hors taxe est inférieur à 10 M € et le capital détenu à hauteur de 75 % au moins par des personnes physiques (ou par une société respectant ce critère) ;
- taxation au taux de 25 % au-delà.

Au regard de l'imposition de la société soumise à l'IS, que les titres soient détenus en démembrement ou non est sans incidence.

2° Distribution

12 - Le redevable de l'impôt dépend du bénéficiaire de la distribution.

Nous distinguerons ci-après trois situations : la distribution au seul usufruitier (a), la distribution au seul nu-propriétaire (b) et enfin la distribution à l'un et l'autre (c) et, dans chacune de ces situations, nous préciserons le régime applicable selon que le bénéficiaire est une personne physique ou une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

a) Dividende distribué à l'usufruitier en pleine propriété

13 - **Usufruitier personne physique. –** Lorsque le dividende est attribué à l'usufruitier personne physique, résident fiscal de France, la distribution est soumise au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux), sauf option du contribuable pour être imposé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu [13].

14 - **Usufruitier personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés. –** Lorsque l'usufruitier est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), le dividende qu'elle reçoit est imposable à l'IS dans les conditions de droit commun.

Le régime mère filiale visé aux articles 145 et 216 du CGI ne s'applique pas en cas de détention du seul usufruit par la société mère [14].

b) Dividendes distribués au nu-propriétaire

15 - **Nu-propriétaire personne physique. –** Lorsque le dividende est attribué au nu-propriétaire, personne physique, résident fiscal de France, la distribution est soumise au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux), sauf option du contribuable pour être imposé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu).

16 - **Nu-propriétaire personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés. –** Lorsque le nu-propriétaire est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), le dividende qu'elle reçoit est imposable à l'IS dans les conditions de droit commun. Toutefois, la société peut bénéficier du régime mère filiale prévu par les articles 145 et 216 du CGI si elle détient la nue-propriété de plus de 5 % des titres de la société distributrice *(CGI, art. 145, 1, b. : « Les titres de participation doivent être détenus en pleine propriété ou en nue-propriété et doivent représenter au moins 5 % du capital de la société émettrice »)*.

c) Dividendes distribués au nu-propriétaire sous l'exercice par l'usufruitier de son droit d'usufruit

17 - Ni le législateur, ni la doctrine fiscale ne précisent les règles d'imposition dans cette situation.

Nous envisagerons ici quatre situations :

- l'usufruitier et le nu-propriétaire sont des personnes physiques ;
- l'usufruitier et le nu-propriétaire sont des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- l'usufruitier est une personne physique et le nu-propriétaire est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- l'usufruitier est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés et le nu-propriétaire est une personne physique.

Nous proposons ci-après une analyse, dont nous précisons qu'elle n'est pas à ce jour confirmée (ou infirmée) par la législation, la doctrine fiscale ou la jurisprudence.

1) L'usufruitier et le nu-propriétaire sont des personnes physiques

18 - La solution diffère selon nous selon que la distribution porte sur des liquidités ou sur des biens en nature.

19 - **Dividendes distribués en espèces. –** La solution la plus adaptée nous semble consister à imposer l'usufruitier sur l'intégralité du dividende distribué car c'est lui qui, en vertu du quasi-usufruit, dispose des fonds permettant d'acquitter l'impôt.

Cette approche est d'ailleurs en phase avec un arrêt fort ancien du Conseil d'État précisant, en ce qui concerne l'imposition des dividendes distribués dans une telle situation : « *l'usufruitier doit être assujetti à l'impôt à raison de leur montant, car bien qu'il soit tenu d'en rendre l'équivalent en fin d'usufruit, il en est devenu propriétaire en vertu de l'article 587 du Code civil* » [15].

Cette solution est également celle retenue en matière d'impôt sur les plus-values sur cession de valeurs mobilières lorsque le prix de cession est attribué à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit [16].

Parallèlement le nu-propriétaire, personne physique, ne serait pas imposable.

20 - **Dividendes distribués en nature. –** Dans cette situation, l'usufruitier comme le nu-propriétaire reçoit une fraction de la distribution, mais aucun des deux ne détient la propriété du tout (à charge de payer une dette à terme), ni ne dispose de liquidités pour faire face au paiement de l'impôt. Dans cette situation il nous semble que chacun des titulaires de droit démembré doit supporter l'imposition à hauteur de la valeur du droit qu'il reçoit.

Cette valeur doit être déterminée selon les règles de valorisation économique, car le barème de l'article 669 du CGI n'est pas applicable ici. Il est probable cependant que l'Administration ne remettrait pas en cause l'application de son barème s'il était retenu conventionnellement par les parties dans le cadre de cette opération.

Au regard de l'incertitude du traitement fiscal de l'opération, il sera souhaitable d'accompagner le dépôt de la déclaration d'impôt d'une mention expresse expliquant la solution retenue.

2) L'usufruitier et le nu-propriétaire sont des personnes morales

21 - **Cette situation est plus complexe. –** Peu importe que la distribution soit réalisée en espèces ou en nature, car dans la situation visée la distribution déclenche une variation d'actif net imposable pour l'usufruitier comme pour le nu-propriétaire.

22 - **Imposition de l'usufruitier. –** L'usufruitier doit être taxé selon les règles de droit commun sur la valeur économique du

13. Dans ce cas les prélèvements sociaux restent dus au taux de 17,2 % sur l'intégralité de la distribution. En revanche, un abattement de 40 % s'applique sur le dividende distribué pour déterminer la base soumise à l'impôt sur le revenu. Une fraction de la CSG est en ce cas déductible.

14. *CJCE, 4e ch., 22 déc. 2008, aff. 48/07, Belgique c/ Les Vergers du Vieux Tauves SA. – CE, 23 mars 2012, n° 335860. – CE, 17 juill. 2013, n° 352989 : JurisData n° 2013-015486 ; Lebon T., p. 538 ; Dr. fisc. 2013, n° 41, comm. 477. – CGI, art. 145, 1°, b. – BOI-IS-BASE-10-10-10-20, § 40.*

15. *CE, 7e et 8e ss, 10 févr. 1943, n° 69981 et 70232 : RO p. 293.*

16. *BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60, § 100.*

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

droit qu'il reçoit. Il n'est pas éligible au bénéfice du régime mère filiale même s'il détient l'usufruit de plus de 5 % des titres de la filiale.

La question qui se pose est celle de la détermination de la valeur qui sera la base de calcul de l'impôt.

En cas de distribution en espèces, la société inscrira la somme d'argent à l'actif du bilan et la dette de restitution au passif. Cette dette devra-t-elle être portée pour sa valeur actualisée ou pour sa valeur nominale à terme ? Dans le premier cas la base imposable sera bien égale à la valeur réelle du droit reçu (par différence entre l'actif et le passif). Dans le second, la valeur reçue sera compensée par la dette nominale à terme et le net sera égal à zéro, ce qui conduirait à ne pas imposer l'usufruitier.

23 - **Imposition du nu-propriétaire. –** Le nu-propriétaire sera imposable à l'IS dans les conditions de droit commun ou selon le régime mère filiale s'il détient la nue-propriété de plus de 5 % du capital de la filiale qui distribue (sous réserve du respect du délai de détention).

Se pose ici également la question de la détermination de la valeur qui sera la base de calcul de l'impôt. La personne morale attributaire de la nue-propriété du dividende inscrira à l'actif de son bilan la valeur de la nue-propriété du bien reçu en cas de distribution en nature ou bien la créance de restitution en cas de distribution sous forme de liquidités.

24 - Cette créance devra-t-elle être portée pour sa valeur actualisée ou pour sa valeur nominale à terme ? Dans le premier cas la base imposable sera bien égale à la valeur réelle du droit reçu. Dans le second, la base imposable sera égale à la valeur nominale de la créance de restitution alors même qu'elle ne sera payée qu'à terme et que sa valeur actualisée est moindre. Ce serait cependant la contrepartie logique de l'absence de taxation chez l'usufruitier si cette analyse est retenue pour lui.

3) L'usufruitier est une personne physique et le nu-propriétaire est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés

25 - La distinction distribution en espèces et distribution en nature retrouve ici une cohérence, car l'usufruitier est une personne physique.

26 - **Distribution en espèces. – Imposition de l'usufruitier. –** Les règles présentées précédemment nous semblent transposables. Celles-ci conduisent à la taxation de l'usufruitier sur l'intégralité du dividende distribué car c'est lui qui, en vertu du quasi-usufruit, dispose des fonds permettant d'acquitter l'impôt.

27 - **Distribution en espèces. – Imposition du nu-propriétaire. –** À la différence de la situation évoquée ci-avant dans laquelle le nu-propriétaire est une personne physique, qui pourrait éventuellement être exemptée d'impôt pour les raisons développées ci-avant, le nu-propriétaire personne morale à l'IS devra constater la variation d'actif net liée à la comptabilisation de sa créance de restitution (à sa valeur nominale ou actualisée). Il pourra bénéficier du régime mère filiale le cas échéant.

28 - **Distribution en nature. – Imposition de l'usufruitier. –** Dans cette situation, l'usufruitier comme le nu-propriétaire reçoit une fraction de la distribution, mais aucun des deux ne reçoit la pleine propriété avec une dette de restitution, ni ne dispose de liquidités pour faire face au paiement de l'impôt.

Il nous semble que chacun des titulaires de droit démembré doit supporter l'imposition à hauteur de la valeur du droit qu'il reçoit.

Cette valeur doit être déterminée selon les règles de valorisation économique, car le barème de l'article 669 du CGI n'est pas ici applicable. Comme évoqué précédemment, il est probable cependant que l'Administration ne remettrait pas en cause l'application de son barème si les parties décidaient de le retenir conventionnellement dans le cadre de cette opération.

29 - **Distribution en nature. – Imposition du nu-propriétaire. –** Le nu-propriétaire personne morale à l'IS devrait comptabiliser la créance de restitution (à sa valeur nominale ou actualisée) et supporter un impôt sur cette valorisation. Il pourra bénéficier de l'application du régime mère fille si les conditions liées au pourcentage retenu sont remplies.

4) L'usufruitier est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés et le nu-propriétaire est une personne physique

30 - **Imposition de l'usufruitier personne morale à l'IS. –** La même approche que celle décrite précédemment pourrait être retenue.

L'usufruitier serait taxé selon les règles de droit commun sur la valeur économique du droit qu'il reçoit. Il n'est pas éligible au bénéfice du régime mère filiale même s'il détient l'usufruit de plus de 5 % des titres de la filiale.

Se posera la question, évoquée ci-avant, de la détermination de la valeur qui sera la base de calcul de l'impôt.

En cas de distribution en espèces, la société inscrira la somme d'argent à l'actif du bilan et la dette de restitution au passif. Cette dette devra-t-elle être portée pour sa valeur actualisée ou pour sa valeur nominale à terme ? Dans le premier cas, la base imposable sera bien égale à la valeur réelle du droit reçu. Dans le second, la valeur reçue sera compensée par la dette nominale à terme et le net sera égal à zéro, ce qui conduirait à ne pas imposer l'usufruitier.

En cas de distribution en nature, l'usufruit du bien reçu sera inscrit à l'actif du bilan en immobilisation incorporelle. C'est cette valeur qui sera imposable à l'IS.

La solution consistant en cas de distribution en espèces, à inscrire à l'actif la somme d'argent reçue et au passif la valeur actualisée de la dette de restitution est celle qui permet d'avoir une neutralité fiscale et une cohérence comptable que le dividende distribué le soit en nature ou en espèce.

31 - **Imposition du nu-propriétaire personne physique. – Distribution en espèces. –** Sur le fondement de l'arrêt du Conseil d'État susvisé précisant que l'usufruitier doit être assujetti à l'impôt à raison du montant du dividende, *« car bien qu'il soit tenu d'en rendre l'équivalent en fin d'usufruit, il en est devenu propriétaire en vertu de l'article 587 du Code civil »* [17], il y aurait un argument pour exonérer le nu-propriétaire.

Cependant, cela est cohérent lorsque l'usufruitier est une personne physique, et qu'il est taxable sur l'intégralité du dividende distribué. En revanche, si l'usufruitier est une personne morale et qu'elle n'est imposable que sur la valeur de son usufruit, alors l'exonération du nu-propriétaire se justifie moins.

32 - **Imposition du nu-propriétaire personne physique. – Distribution en nature. –** Le nu-propriétaire devrait en ce cas être imposable sur la valeur économique du droit reçu.

Le régime fiscal applicable à la distribution de dividendes aux détenteurs de droits démembrés portant sur une société soumise à l'IS comporte ainsi des zones d'incertitude en particulier lorsque le bénéficiaire de la distribution est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés.

Les propositions formulées ci-avant recherchent une cohérence de la démarche tant à l'égard de l'usufruitier que du nu-propriétaire en s'appuyant sur des positions fiscales clarifiées dans des situations comparables lorsqu'elles existent. Le recours à une mention expresse pour accompagner la déclaration d'imposition sur le revenu qui sera déposée sera souvent la solution de prudence afin de tenir compte de l'absence de certitude quant au régime fiscal applicable en cas de distribution de divi-

17. *CE, 7e et 8e ss, 10 févr. 1943, n° 69981 et 70232 : RO p. 293.*

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

dendes par une société soumise à l'IS en présence de droits démembrés.

2. Droits d'enregistrement

33 - Après avoir rappelé les principaux généraux applicables en matière de droits d'enregistrement concernant la création et l'extinction de l'usufruit (A), nous examinerons de manière plus détaillée les spécificités que présentent en la matière deux dispositifs particulièrement susceptibles d'être utilisés à l'occasion d'une transmission de droits sociaux : le *« pacte Dutreil »* (B), et le paiement différé et fractionné des droits de mutation à titre gratuit (C).

A. - Règles générales

34 - La transmission de l'usufruit ou de la nue-propriété de titres sociaux supporte des droits d'enregistrement qui diffèrent selon la nature de la mutation.

1° Mutation à titre onéreux

35 - La Cour de cassation a jugé [18] que la cession de l'usufruit de droits sociaux n'emporte pas la mutation de la propriété de droits sociaux au sens de l'article 726 du CGI, dans la mesure où l'usufruitier n'est pas associé. Partant, une telle cession n'est pas soumise au droit d'enregistrement proportionnel prévu par ce texte mais seulement au droit fixe de 125 € prévu pour les actes innomés par l'article 680 du CGI.

2° Mutation à titre gratuit

a) Principes généraux

36 - S'agissant d'une transmission d'usufruit ou de nue-propriété, la détermination de l'assiette imposable aux droits de mutation à titre gratuit a lieu obligatoirement par application du barème fixé par l'article 669 du CGI qui distingue, d'une part, les usufruits viagers qui sont évalués à un certain pourcentage de la valeur de la pleine propriété déterminé en fonction de l'âge de l'usufruitier et, d'autre part, les usufruits à durée déterminée qui sont évalués à 23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de 10 années.

b) Donation de la nue-propriété avec réserve d'usufruits actuel et successif

37 - En présence d'une donation de nue-propriété avec réserve d'un usufruit actuel par le donateur à son profit, et d'un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survit (*« réversion d'usufruit »*), seul l'usufruit actuel est retenu pour déterminer la valeur fiscale de la nue-propriété donnée. Aucune taxation n'a lieu à ce stade pour la transmission de l'usufruit successif, tant qu'il n'est pas ouvert.

38 - **Décès de l'usufruitier actuel. –** Si l'usufruitier actuel décède avant l'usufruitier successif, ce dernier entre alors en jouissance de son droit. Il est alors imposable aux droits de succession *(CGI, art. 796-0 quater)* sur la valeur de l'usufruit et du bien à cette date. Si le bénéficiaire de la réversion est le conjoint survivant du donateur, ce qui est le cas le plus courant en pratique, il peut bénéficier de l'exonération prévue à l'article 796-0 bis du CGI.

39 - **Restitution au profit du nu-propriétaire. –** L'article 1965 B du CGI dispose que *« dans le cas d'usufruits successifs, l'usufruit éventuel venant à s'ouvrir, le nu-propriétaire a droit à la restitution d'une somme égale à ce qu'il aurait payé en moins si le droit acquitté par lui avait été calculé d'après l'âge de l'usufruitier éventuel »*. Ce mécanisme a vocation à permettre au nu-propriétaire de réclamer la restitution d'une somme égale à ce qu'il aurait payé en moins si les droits acquittés par lui avaient été établis lors de la donation initiale d'après l'âge de l'usufruitier successif (G 2) si celui-ci est plus jeune que l'usufruitier initial (G 1).

L'Administration réserve toutefois l'application de ce texte à l'hypothèse où le nu-propriétaire a personnellement supporté les droits de donation et la refuse, au contraire, lorsqu'ils ont été, comme cela est fréquent, pris en charge par le donateur. Cette analyse a été confirmée par une réponse ministérielle récente du Garde des Sceaux [19], qui a suscité de vives réserves doctrinales [20].

c) Renonciation à usufruit

40 - L'usufruitier peut décider de renoncer unilatéralement à son droit ce qui entraîne la consolidation de la pleine propriété sur la tête du nu-propriétaire. Cette renonciation peut être abdicative, si l'usufruitier n'a pas d'intention libérale vis-à-vis du nu-propriétaire mais souhaite seulement échapper aux coûts et contraintes résultant de la gestion du bien démembré. Mais le plus souvent elle est translative, lorsque l'usufruitier souhaite gratifier le nu-propriétaire en éteignant le démembrement par anticipation. Dans cette dernière hypothèse, la renonciation est soumise aux droits de donation.

Il convient alors de prêter attention à ce que le nu-propriétaire ne soit pas une société (par exemple par suite d'un apport de la nue-propriété par le donataire initial), sous peine d'assujettir cette dernière à une taxation aux droits de donation entre étrangers (60 %) [21].

B. - Particularités du pacte Dutreil

41 - L'utilisation du dispositif de l'article 787 B du CGI (dit *« pacte Dutreil »*) est souvent incontournable lors de la transmission à titre gratuit d'une entreprise. Nous ne nous attacherons ici qu'aux spécificités qu'il développe lorsqu'il s'applique à une donation de titres comportant une réserve d'usufruit au profit du donateur. En effet, lors de l'extension du champ d'application de ce dispositif aux donations portant sur des droits démembrés, la loi en faveur des petites et moyennes entreprises du 2 août 2005 [22] a introduit une disposition particulière *(CGI, art. 787 B, avant-dernier al.)* imposant que le droit de vote dont disposera ultérieurement le donateur, ayant réservé l'usufruit des parts ou actions données à son profit, soit statutairement limité aux seules décisions concernant l'affectation des bénéfices. Cette condition particulière appelle plusieurs observations.

1° Le champ d'application de la limitation

42 - **Les transmissions qui y sont soumises et celles qui ne le sont pas. –** La restriction des droits de vote de l'usufruitier n'est prévue par l'article 787 B du CGI qu'*« en cas de donation avec réserve d'usufruit »*. Les commentaires administratifs [23] confirment qu'elle n'est donc pas applicable :

- à la donation de l'usufruit des titres, lorsque le donateur en conserve la nue-propriété ;

18. *Cass. com., 30 nov. 2022, n° 20-18.884 : JurisData n° 2022-020533 ; JCP N 2023, 1103. – Cass. com., 4 janv. 2023, n° 20-10.112 : JurisData n° 2023-002346.*

19. *Rép. min. n° 26892 : JOAN 2 juin 2020, p. 3863, Duby-Muller.*

20. *G. Bonnet et C. Vernières, Usufruit successif et restitution des droits de donation : une réponse ministérielle à contretemps : Defrénois 28 janv. 2021. – F. Fruleux, Transmission transgénérationnelle et usufruit successif : ou, en chiffres, pourquoi la réponse ministérielle Duby-Muller est infondée : JCP N 2020, n° 45, comm. 1233.*

21. *Pour un exemple d'une telle renonciation ayant entraîné la taxation de la valeur de l'usufruit aux droits de donation (Cass. com., 10 avr. 2019, n° 17-19.733 : JurisData n° 2019-005795), ainsi qu'à l'impôt sur les sociétés (CE, 14 oct. 2019, n° 417095 : JurisData n° 2019-017821).*

22. *L. n° 2005-882, 2 août 2005, en faveur des petites et moyennes entreprises : JO 3 août 2005, texte n° 2.*

23. *BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, § 300.*

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

• ni à la donation concomitante de l'usufruit à un premier donataire, et de la nue-propriété à un second donataire.

Elle ne concerne bien sûr pas non plus les transmissions par décès.

En revanche, elle s'applique, dans le cas où un usufruit temporaire ayant été constitué préalablement au profit d'un tiers, le nu-propriétaire viendrait ultérieurement à donner la nue-propriété avec le bénéfice de l'article 787 B du CGI en réservant un usufruit successif à son profit devant s'ouvrir au terme de l'usufruit temporaire. Les statuts devraient alors être modifiés avant la donation pour qu'à l'extinction de l'usufruit temporaire le donateur redevenu usufruitier subisse la restriction des droits de vote.

43 - **Indifférence de la forme de la donation. –** L'Administration a confirmé en 2012 que l'article 787 B du CGI peut s'appliquer à toutes transmissions à titre gratuit quelle que soit la nature de l'acte, et même en l'absence d'acte (don manuel), « *à l'exception des donations consenties avec réserve d'usufruit qui doivent, en raison de leur nature, nécessairement faire l'objet d'un écrit* » [24]. Cette dernière restriction semblait donc résulter, non d'une règle propre au dispositif de l'article 787 B du CGI, mais du fait que l'Administration estimait qu'il était impossible, au plan juridique, de réaliser un don manuel comportant une réserve d'usufruit.

44 - Or, une jurisprudence ancienne et constante [25] reconnaît la compatibilité d'une réserve d'usufruit avec la « *tradition* » et la doctrine approuve de façon unanime la validité des dons manuels réalisés sous cette modalité [26]. Reconnaissant son erreur, l'Administration a confirmé dans une réponse ministérielle Belot du 29 octobre 2013 [27] qu'« *un don manuel d'actions avec réserve d'usufruit qui a fait l'objet d'un pacte adjoint valablement enregistré est éligible au régime d'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit prévu à l'article 787 B du CGI* ».

45 - Il est donc particulièrement étonnant de voir réapparaître dans les commentaires administratifs de 2021 [28] l'affirmation que « *le régime prévu à l'article 787 B du CGI s'applique aux transmissions à titre gratuit, quelle que soit la nature de l'acte (acte authentique ou acte sous seing privé) et même en l'absence d'acte (don manuel), à l'exception des donations consenties avec réserve d'usufruit qui doivent, afin notamment de vérifier le respect de la condition de limitation des droits de l'usufruitier posée à l'avant-dernier alinéa de cet article, nécessairement faire l'objet d'un écrit pour être éligibles à l'exonération* ». Cette affirmation est tout aussi infondée que la précédente puisque la mesure permettant le contrôle par l'Administration du transfert du droit de vote au nu-propriétaire résulte de la mention devant figurer dans une attestation établie par la société qui doit être jointe aussi bien à un acte authentique, qu'au Cerfa ou à l'acte recognitif sous seing privé accompagnant un don manuel, lors de l'enregistrement de la libéralité. L'Administration dispose donc de la même information à cet égard quel que soit le mode de réalisation de la libéralité.

46 - **Société concernée. –** Lorsque le donateur détient directement les titres de la société exerçant une activité éligible, c'est-à-dire une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole, ou libérale, ou de holding animatrice de groupe, la clause transférant le droit de vote au nu-propriétaire doit figurer dans les statuts de cette société.

47 - Le dispositif Dutreil peut également s'appliquer lorsque le donateur transmet les titres d'une société interposée entre la société opérationnelle et lui, et ce, dans la limite de deux degrés d'interposition. Dans cette hypothèse les commentaires administratifs indiquent que la clause limitative des droits de vote de l'usufruitier doit figurer dans les statuts de la société interposée, dont les titres font l'objet de la donation avec réserve d'usufruit, et non dans ceux de la société ayant une activité éligible, dont les titres ont été placés sous engagement collectif [29]. Cette interprétation est la seule conforme à la lettre et à l'esprit de la loi, qui vise à assurer une réelle transmission du pouvoir au donataire. Cet objectif ne serait pas atteint si la clause statutaire limitative des droits de vote ne figurait pas dans les statuts de la société dont les titres sont donnés (société interposée). En effet, le donateur qui se serait réservé l'usufruit des titres donnés pourrait conserver la quasi-totalité des pouvoirs dans la société interposée, laquelle, en qualité de plein-propriétaire des titres de la société objet de l'engagement collectif, ne subirait pas la restriction des pouvoirs figurant dans les statuts de cette dernière.

2° Le régime

48 - **Une limitation nécessairement statutaire. –** L'article 787 B du CGI impose que la limitation des droits de vote de l'usufruitier revête une nature statutaire. La jurisprudence applique strictement cette exigence. La cour d'appel de Paris a ainsi jugé que ne remplissait pas cette condition, une résolution rédigée en ce sens, ayant été adoptée par une simple assemblée générale ordinaire, sans que les statuts soient modifiés [30]. Consécutivement, l'avocat fiscaliste et le notaire, ayant respectivement conseillé et réalisé la donation, ont été condamnés à indemniser leur client du préjudice résultant de la remise en cause du dispositif de ce chef, au motif qu'ils n'avaient pas suffisamment attiré son attention sur le fait que la limitation devait nécessairement revêtir un caractère statutaire [31].

49 - **Conseil. –** Il est nécessaire pour les conseils (notaires ou avocats) qui interviennent à l'occasion d'une donation avec réserve d'usufruit de parts sociales ou d'actions devant bénéficier du dispositif Dutreil, de se faire communiquer les statuts préalablement à la réalisation de la transmission, pour vérifier qu'ils contiennent bien la limitation des droits de vote de l'usufruitier à la seule affectation des bénéfices. Si tel n'est pas le cas, il est indispensable qu'ils demandent à leur client de solliciter la société afin qu'elle modifie préalablement ses statuts et qu'il leur en justifie, avant toute mise en œuvre de la donation.

50 - **La durée de la condition. –** Il ne semble pas nécessaire que la limitation des droits de vote de l'usufruitier existe dans les statuts dès la conclusion de l'engagement collectif et tant qu'aucune donation en nue-propriété n'a encore été réalisée. L'article 787 B ne l'impose pas et ceci n'aurait aucune portée pratique dans la mesure où, avant la transmission en nue-propriété, le signataire encore plein propriétaire n'en subirait pas les effets.

En revanche, elle doit figurer dans les statuts au plus tard au moment de la donation et devra ensuite être maintenue au moins jusqu'au terme de l'engagement individuel de conservation souscrit par le bénéficiaire de la donation partiellement exonérée. L'Administration soutenait même par le passé qu'elle devait perdurer après que toutes les conditions prévues par le disposi-

24. *Instr. 7 G-3-12, n° 51.*
25. *Cass. civ., 11 août 1880 : DP 1880, 1, p. 461.*
26. *V. le dossier consacré au don manuel in Actes prat. strat. patrimoniale 2012, n° 4, dossier 29 et s.*
27. *Rép. min. n° 11747, 29 oct. 2013, Belot.*
28. *BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, § 310.*
29. *BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, § 300.*
30. *TGI Paris, 14 févr. 2014, n° 13/04076 : JurisData n° 2014-035471 ; RFP 2104, étude 20 ; Dr. fisc. 2015, chron. 253. – CA Paris, 6 mars 2017, n° 14/08101 : JurisData n° 2017-009388.*
31. *Cass. 1re civ., 9 déc. 2020, n° 19-14.016 : JurisData n° 2020-020167 ; Dr. sociétés 2021, comm. 44 ; RFP 2021, comm. 3.*

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

tif aient pris fin [32]. Cette affirmation n'a pas été reprise au BOFIP sans que l'on sache si l'Administration y a pour autant renoncé.

51 - **La souscription de l'engagement individuel. –** Lorsque les titres sont démembrés à l'occasion d'une donation de la nue-propriété, seul le donataire est tenu de souscrire l'engagement individuel de les conserver pendant une durée de 4 années, qui prendra effet au terme de l'engagement collectif [33]. Le donateur, qui conserve l'usufruit, ne souscrit pas d'engagement individuel. Son décès, s'il intervient postérieurement, alors que l'engagement individuel est toujours en cours, n'aura pas d'incidence : l'usufruit s'éteindra sans taxation *(CGI, art. 1133)* et le donataire de la nue-propriété devra alors poursuivre l'engagement individuel jusqu'à son terme, sur les titres qui y sont soumis, qu'il détiendra désormais en pleine propriété.

52 - **Apport postérieur à une holding. –** L'article 787 B, f du CGI permet sous certaines conditions aux bénéficiaires de l'exonération d'apporter les titres soumis à engagement collectif ou individuel à une holding. Les commentaires administratifs [34] confirment (maladroitement) que, dans l'hypothèse d'une donation avec réserve d'usufruit, donataire et donateur peuvent apporter conjointement leurs droits démembrés à une holding, avec report du démembrement sur les titres de cette dernière, sous réserve que le droit de vote de l'usufruitier dans la holding soit limité aux décisions sociales portant sur l'affectation des bénéfices [35].

53 - **Application de la réduction de 50 % sur les droits. –** L'article 790 du CGI institue une réduction de 50 % sur le montant des droits de mutation dus à l'occasion des donations en pleine propriété, consenties par un donateur âgé de moins de 70 ans, portant sur des titres remplissant les conditions de l'article 787 B du CGI.

54 - Cette disposition soulève une première question s'agissant d'une donation mixte portant à la fois sur des titres donnés en pleine propriété et sur d'autres transmis en nue-propriété. Il importe de savoir dans quel ordre a lieu la taxation, pour déterminer la proportion des droits qui pourra bénéficier de la réduction de 50 %. Les commentaires administratifs [36] admettent de soumettre au barème progressif, d'abord les titres donnés en nue-propriété, puis ensuite ceux donnés en pleine propriété. Ces derniers se trouvant ainsi assujettis aux tranches les plus élevées, il en résulte que la fraction des droits pouvant bénéficier de la réduction de 50 % est plus importante, ce qui est favorable au redevable.

55 - Elle soulève également une seconde question : la donation concomitante, réalisée par un donateur âgé de moins de 70 ans, de l'usufruit à un premier donataire, et de la nue-propriété à un second donataire, pourrait-elle être considérée comme une donation en pleine propriété et bénéficier de la réduction de 50 % sur le montant des droits ? Les commentaires administratifs s'y opposent [37], mais la cour d'appel de Grenoble a retenu l'analyse inverse pour reconnaître la possibilité d'appliquer l'article 787 B du CGI à une donation concomitante d'usufruit et de nue-propriété, à l'époque où seules les donations en pleine propriété étaient éligibles au dispositif [38].

3° Impact sur la gouvernance et correctifs éventuels

56 - Après la donation, le donateur, demeuré usufruitier, ne peut plus exercer ses droits de vote que s'agissant des décisions sociales concernant l'affectation des bénéfices [39] ; le nu-propriétaire se voyant reconnaître par les statuts celui de prendre part au vote pour toutes les autres. En amont, le donateur doit donc évaluer précisément l'impact qu'aura son projet de donation sur le contrôle de la société.

57 - Dans certaines hypothèses, le projet de transmission pourra en effet conduire à un basculement de la majorité au profit des donataires ou à l'éclatement du bloc majoritaire détenu jusqu'alors par le seul donateur entre plusieurs donataires, ce qui peut fragiliser la gouvernance de l'entreprise, et constituer un obstacle à la réalisation de la donation.

58 - Le donateur de la nue-propriété des titres qui souhaiterait malgré tout réserver un certain contrôle sur la société, postérieurement à la donation, n'est pas dépourvu, en théorie, de possibilités d'aménagements.

59 - **La distinction dans les statuts des modalités d'exercice du droit de vote selon que les titres démembrés sont soumis ou non à l'article 787 B. –** D'abord, l'Administration fait preuve d'une certaine souplesse en admettant que les statuts puissent prévoir que la restriction ne s'appliquera qu'aux seuls titres transmis sous le régime de l'article 787 B du CGI et que les autres titres démembrés, qui pourraient éventuellement exister dans la même société, n'y soient pas soumis et bénéficient quant à eux d'un droit de vote plus large [40]. La mise en œuvre de cette possibilité de dissociation au sein de statuts d'une même société nécessitera toutefois ensuite :

- que la société soit dûment informée dès qu'une donation soumise aux dispositions de l'article 787 B surviendra et ;
- qu'elle puisse gérer de façon précise et traçable dans les procès-verbaux des assemblées l'identification des droits de vote exercés par les différents associés, usufruitiers et nus propriétaires, présents lors de chaque assemblée générale ultérieure.

60 - **Mandat de vote à l'usufruitier. –** En revanche, il nous semble qu'il existerait un risque important à tenter d'utiliser dans une telle situation la faculté offerte au nu-propriétaire par l'article 1844, alinéa 2 du Code civil, tel que modifié par la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019, de confier l'exercice de son droit de vote à l'usufruitier. Cette possibilité nous semble devoir être réservée aux hypothèses de démembrements de propriété opérés en dehors du champ d'application de l'avant-dernier alinéa de l'article 787 B du CGI.

61 - **Actions de préférence. –** Le donateur de la nue-propriété de titres qui souhaiterait réserver un certain contrôle sur la société pourrait aussi envisager la création préalable par la société d'actions de préférence bénéficiant de prérogatives de vote renforcées, qu'il conserverait en pleine propriété, et qui lui assureraient le contrôle ou un droit de veto. Il conviendra toutefois d'être particulièrement prudent avant d'envisager un tel aménagement, en particulier dans les mois précédant la donation, et toute la difficulté sera de s'assurer que dans l'hypothèse considérée, une telle opération pourra être suffisamment justifiée par de puissants motifs juridiques pour échapper au grief de n'avoir été inspirée que par un but exclusivement *(abus de droit, LPF, art. L. 64)* ou principalement *(LPF, art. L. 64 A)* fiscal. L'Administration sera probablement très attentive à de telles opérations qui auraient été mises en œuvre peu avant la donation. Si une telle opération doit malgré tout être réalisée, il nous

32. *Rép. min. n° 80202, 21 déc. 2010, Roubaud.*
33. *BOI-ENR-DMTG-10-20-40-20, § 340.*
34. *BOI-ENR-DMTG-10-20-40-20, § 83.*
35. *Limite qui devait figurer dans les statuts de la société cible avant la donation ; CGI, art. 787 B, avant-dernier al.*
36. *BOI-ENR-DMTG-20-30-20, § 3.*
37. *BOI-ENR-DMTG-10-20-40-20, § 120.*
38. *CA Grenoble, 2 déc. 2014, n° 12/02988 : JurisData n° 2014-035472.*
39. *La décision d'affectation des bénéfices peut recouvrir : l'affectation à un poste de réserves légale, statutaire, ou facultative ; la mise en distribution d'un dividende aux associés ; ou encore l'affectation au compte report nouveau. En revanche, ni la distribution d'un bénéfice prélevé sur les réserves, ni l'affectation des pertes, ne semblent pouvoir être votées par l'usufruitier, dans ce contexte (V. R. gentilhomme et V. Bloas, Droit des libéralités et gouvernance des entreprises familiales : Defrénois 2019, n° 37).*
40. *BOI-ENR-DMTG-10-20640610, § 300.*

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

semble qu'une sage précaution pourrait consister à solliciter un rescrit.

C. - Particularités du paiement fractionné et différé

62 - Le paiement des droits dus sur les transmissions à titre gratuit d'entreprises (individuelles, ou titres de sociétés non cotées) exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, peut être différé pendant 5 ans, moyennant le seul versement annuel d'intérêts dont le taux est fixé à 2,3 % pour les transmissions réalisées en 2025 puis, à l'expiration de ce délai, être fractionné sur 10 ans à raison de 1/20e tous les 6 mois, assorti d'un intérêt exigible semestriellement *(CGI, art. 1717. – CGI, ann. III, art. 397 A et 404 GA à 404 GD)*.

63 - Ce dispositif d'étalement du paiement des droits peut s'appliquer à tous types de mutations à titre gratuit sans distinguer selon que les titres sociaux sont transmis en toute propriété, en usufruit ou en nue-propriété, mais le fait que la transmission porte sur des droits d'usufruit ou de nue-propriété introduit des particularités significatives dans l'appréciation tant des conditions d'application du dispositif que de celles de l'obtention du taux d'intérêt réduit.

1° Conditions d'application du crédit

64 - En cas de transmission de droits sociaux, le bénéficiaire doit recevoir des titres représentant au moins 5 % du capital social de la société pour pouvoir revendiquer le dispositif. S'agissant d'une donation en démembrement de propriété, ce seuil s'apprécie différemment pour le nu-propriétaire et pour l'usufruitier [41].

65 - Celui qui reçoit la nue-propriété de parts ou d'actions peut, par tolérance administrative, bénéficier du dispositif dès lors que la transmission porte sur la nue-propriété d'un nombre de titres correspondant au moins à 5 % du capital social. La circonstance que le nu-propriétaire reçoive, compte tenu de la réserve d'usufruit, l'équivalent de moins de 5 % en valeur du capital social, n'y fait pas obstacle.

66 - L'usufruitier ne peut en revanche bénéficier du paiement différé et fractionné que si la valeur de l'usufruit qu'il reçoit, déterminée selon le barème de l'article de 669 du CGI, représente celle d'au moins 5 % du capital social en pleine propriété.

2° Taux du crédit

67 - Le taux d'intérêt applicable pendant toute la durée du crédit est réduit des deux tiers (d'où un taux de 0,7 % pour les demandes formulées en 2025) lorsque la valeur nominale des titres compris dans la part taxable de chaque donataire, héritier ou légataire, est supérieure à 10 % de la valeur du capital social ou lorsque, globalement, plus du tiers du capital social est transmis *(CGI, ann. III, art. 404 GA)*.

68 - Lors d'une transmission de droits sociaux démembrés, ce pourcentage s'apprécie, tant pour l'usufruitier que pour le nu-propriétaire, en tenant compte de la valeur de l'usufruit ou de la nue-propriété des droits sociaux respectivement reçus, déterminée selon l'article 669 du CGI, par rapport à celle du capital social des sociétés considérées [42]. La tolérance bénéficiant au nu-propriétaire concernant les conditions d'ouverture du crédit, exposée ci-dessus, n'est donc pas applicable pour l'appréciation du seuil lui permettant de bénéficier du taux réduit !

41. *BOI-ENR-DG-50-20-50, § 220 et 225.*
42. *BOI-ENR-DG-50-20-50, § 310.*

3° Déchéance du terme

69 - En principe la cession de plus du tiers des biens reçus par chaque bénéficiaire entraîne l'exigibilité immédiate des droits en suspens. Par dérogation, certaines opérations sont permises. Ainsi, l'apport pur et simple des titres reçus au profit d'une holding ne remet pas en cause le bénéfice du régime de faveur, sous la condition que le bénéficiaire prenne l'engagement de conserver les titres reçus en contrepartie de son apport jusqu'à l'échéance du dernier terme du paiement fractionné *(CGI, ann. III, art. 404 GD)*.

70 - Cette règle s'applique, par exemple, en cas d'apport par le donataire de la nue-propriété des droits sociaux à une société holding. Elle nous semble pouvoir bénéficier également à l'apport conjoint par l'usufruitier et le nu-propriétaire de leurs droits, lorsqu'ils en sont rémunérés par des titres de la holding, eux-mêmes démembrés [43].

3. Impôt sur la fortune immobilière

71 - L'associé qui détient des parts ou actions d'une ou plusieurs sociétés propriétaires d'actifs immobiliers imposables est soumis à l'IFI sur leur valeur vénale à hauteur de la fraction représentative desdits actifs *(CGI, art. 965)*.

72 - Si le contribuable ne détient que l'usufruit des droits sociaux, il est en principe seul imposable sur la fraction représentative de la valeur des biens et droits immobiliers possédés par la société, alors que le nu-propriétaire ne l'est pas *(CGI, art. 968)*. Ce principe est assorti de trois exceptions : l'usufruit légal du conjoint survivant, la vente de la nue-propriété avec réserve d'usufruit par le vendeur à un acquéreur n'étant pas l'un de ses présomptifs héritiers au sens de l'article 751 du CGI, et enfin la réserve d'usufruit réalisée à l'occasion d'un don consenti à l'État ou à certaines collectivités.

73 - Il faut toutefois signaler une particularité importante lorsque l'usufruit est détenu par une personne morale. Dans cette hypothèse, les commentaires administratifs [44] précisent que les parts ou actions de celle-ci doivent être évaluées en fonction uniquement de la valeur économique du droit démembré qu'elle détient, le tout sous réserve de l'abus de droit si le schéma a été mis en œuvre exclusivement ou principalement pour réduire artificiellement l'assiette de l'IFI.

Les mêmes commentaires introduisent également une tolérance lorsque le redevable est usufruitier d'un bien dont une société, dans laquelle il est également associé, en détient la nue-propriété. Ils permettent de neutraliser le risque de double imposition partielle qui aurait pu résulter de l'application des principes généraux en pareille situation (contribuable imposable sur la pleine propriété du bien en qualité d'usufruitier, et sur la nue-propriété en qualité d'associé de la société détenant cette dernière) [45]. ■

43. *L'Administration a confirmé qu'un tel apport conjoint, avec report du démembrement sur les titres de holding rémunérant l'apport, n'était pas une cause de déchéance au regard de différents dispositifs et notamment celui, assez similaire, du paiement différé des droits de succession (BOI-ENR-DG-50-20-30, § 225).*
44. *BOI-PAT-IFI-20-20-30-10, § 40.*
45. *« Concernant le cas d'un actif imposable qui serait détenu pour l'usufruit par le redevable et pour la nue-propriété par une personne morale dont le redevable ou un membre de son foyer fiscal détient, directement ou indirectement, des parts ou actions, il est admis que le redevable neutralise, pour la valorisation de ses parts ou actions, la valeur de la nue-propriété de l'actif imposable déjà imposée directement entre ses mains ».*

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.