



## « Donation avec réserve d'usufruit : attention à la fiscalité en cas de cession de titres dont la propriété est démembrée ! »

Il est possible de déroger à la règle de répartition du prix de cession entre nu-proprétaire et usufruitier en cas de donation. Détails.



Grégory Lecler, président de Prudentia

Il est fréquent, dans le cadre d'une opération de donation, de prévoir une réserve d'usufruit au profit du (des) donateur(s). En principe, en cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-proprété, le prix se répartit entre l'usufruitier et le nu-proprétaire selon la valeur respective des droits de chacun. Dans cette hypothèse, il y a alors deux plus-values imposables, l'une pour l'usufruitier, l'autre pour le nu-proprétaire. Il est toutefois possible de déroger à cette règle, qui n'est pas d'ordre public, en prévoyant une répartition différente du prix de cession.

### Bien rédiger les clauses de donation

Les parties peuvent alors prévoir un emploi du prix de vente pour l'achat d'un autre bien sur lequel le démembrement sera reporté. Dans cette hypothèse, le Conseil d'État considère que la plus-value réalisée lors de la vente du bien démembré sera imposable au nom du seul nu-proprétaire. Mais les parties peuvent également prévoir le report de l'usufruit sur le prix de cession, c'est-à-dire l'attribution à l'usufruitier de la totalité des sommes perçues en contrepartie de la vente et la transformation de l'usufruit en un quasi-usufruit. Il peut alors disposer librement du prix de cession, à charge pour lui d'en restituer au nu-proprétaire une somme équivalente à l'extinction de l'usufruit (son décès). Dans cette hypothèse, l'usufruitier est alors le seul redevable de l'imposition sur la plus-value réalisée.

Ces dispositions ont été confortées récemment par le Conseil d'État dans un arrêt du 2 avril 2021 à l'occasion d'une donation-partage avec réserve d'usufruit ayant porté sur des titres de société. Cette décision vient rappeler l'importance qu'il convient d'attacher à la rédaction des clauses de donation.