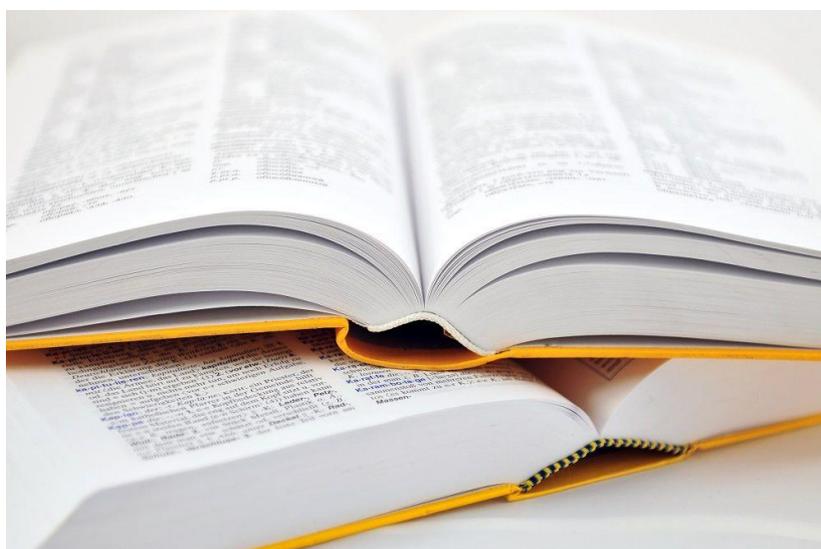


Comment est imposée la plus-value de cession de titres démembrés ?



Lorsque la nue-propriété de titres est donnée, puis ces derniers cédés en pleine propriété, le redevable de l'impôt de plus-value diffère selon les cas. Il peut s'agir : du seul nu-propriétaire, du seul usufruitier ou des deux.

Quelles sont les différences ?

Quelle stratégie choisir ?

Quelles sont les précautions à prendre ?

Le principe : les règles d'imposition

La cession simultanée, par l'usufruitier et le nu-propriétaire, de titres dont la propriété est démembrée (cession réalisée en pleine-propriété), suppose l'accord du nu-propriétaire et de l'usufruitier.

Le prix de vente des titres est alors :

- soit réparti entre le nu-propiétaire et l'usufruitier (C. civ., art. 621) ;
- soit remployé dans un autre bien démembre ;
- soit laissé en totalité à l'usufruitier au titre d'un quasi-usufruit.

Le redevable de l'impôt de plus-value dépend normalement du sort de ce prix de vente :

- lorsque le prix de vente est réparti entre eux : l'usufruitier et le nu-propiétaire sont chacun redevable de la plus-value sur leur quote-part. Cette situation s'applique par défaut, lorsque rien n'a été prévu préalablement à la cession ;
- lorsque les parties ont décidé que le prix de vente sera nécessairement remployé dans l'acquisition d'autres biens (dont les revenus reviennent à l'usufruitier) : c'est le nu-propiétaire qui est redevable de la plus-value. Cette règle d'imposition résulte à la fois de la doctrine de l'administration et des décisions du Conseil d'Etat
- lorsque le prix de vente est attribué à l'usufruitier sous la forme d'un quasi-usufruit (l'usufruit est reporté sur le prix de cession et attribué en totalité à l'usufruitier) : c'est l'usufruitier qui est redevable de la plus-value. Cette règle d'imposition est conforme à la doctrine de l'administration ;
- lorsque le sort du prix de vente est laissé au choix de l'usufruitier (emploi ou quasi-usufruit) : c'est l'usufruitier qui est redevable de la plus-value selon la jurisprudence du Conseil d'État. Cette règle d'imposition n'est pas celle prévue par la doctrine de l'administration, qui prévoit de taxer le nu-propiétaire en cas de emploi, sans autre précision.

La pratique : choisir la règle d'imposition qui s'appliquera au jour de la cession

La rédaction de l'acte de donation (ou d'une convention préalable à la cession) doit préciser le sort du prix de vente pour fixer le redevable de l'impôt de plus-value, à la suite de la cession. Les parties (usufruitier et nu-propiétaire) doivent logiquement respecter leurs engagements au jour de la cession.

S'ils ne respectent finalement pas leur convention, cela ne modifie pas le redevable de l'impôt. Par exemple, si les parties ont conventionnellement prévu un emploi, mais finalement mettent en place un quasi-usufruit après la cession, le redevable de l'impôt reste le seul nu-propiétaire. Cette situation est en outre contestable par l'administration fiscale en fonction du redevable final.

Les parties doivent s'engager en ayant conscience des conséquences liées à leurs choix :

L'usage des capitaux après la cession : souhaitent-ils mettre fin au démembrement ? Ceci équivaut à laisser le principe de répartition du prix de cession s'appliquer. Souhaitent-ils maintenir le démembrement sur un autre bien frugifère ? L'obligation du emploi du prix de cession apparait alors plus adaptée. Le donateur (usufruitier) souhaite-t-il pouvoir disposer librement du prix de cession (auquel cas, on conseillera d'obliger un quasi-usufruit sur le prix de cession) ? ou le sort du prix de vente n'a pas été envisagé (auquel cas, l'acte pourra prévoir de laisser l'usufruitier choisir du sort des capitaux au moment de la cession) ?

Le redevable de l'impôt : le redevable de l'impôt de plus-value devra assumer seul la totalité de l'impôt (sur la pleine-propriété) sauf à laisser les parties se répartir le prix de cession.

La situation personnelle du redevable de l'impôt influence l'imposition : les règles de calcul de l'impôt s'appliquent exclusivement en fonction de la situation personnelle du redevable, quel qu'il soit. Notamment, le délai de détention des titres cédés, le taux d'imposition et le RFR peuvent être très différents selon que l'usufruitier ou le nu-propiétaire est le redevable.

Le point de départ du délai de détention est fixé :

- pour l'usufruitier = à la date de souscription ou d'achat des titres en pleine propriété
- pour le nu-propiétaire = au jour de la donation des titres par l'usufruitier.

Sécuriser le conseil : prévoir le emploi obligatoire du prix de cession

L'option la plus simple, tant pour le conseiller que pour les clients, est de prévoir dans l'acte de donation, une obligation de réemployer les sommes issues de la cession des titres dans l'acquisition de nouveaux actifs démembrés, au moins pendant une première période.

Généralement, l'acte prévoit que l'objet du emploi devra générer des revenus (ex : immobilier locatif, souscription d'un contrat de capitalisation avec la possibilité d'effectuer des rachats, etc.).

Lorsque les parties ont décidé que le prix de vente sera nécessairement réemployé dans l'acquisition d'autres biens (dont les revenus reviennent à l'usufruitier), c'est le nu-propiétaire qui est redevable de la plus-value.

Cette solution est la plus stable fiscalement, car cette règle d'imposition résulte à la fois de la doctrine de l'administration et des décisions du Conseil d'État. Il faut cependant donner les moyens au nu-propiétaire de payer cette imposition, par des donations complémentaires en pleine propriété par exemple.

Dans cette première option, le redevable de l'impôt est le nu-propiétaire sur la totalité de la plus-value réalisée. Il a alors le choix entre :

- une imposition à la flat tax (taux d'impôt sur le revenu de 12,8 % et prélèvements sociaux de 17,2 %). Dans ce cas, peu importe la qualité du redevable, l'impôt dû est égal au montant de la plus-value x 30 % ;
- si les titres ont été donnés avant 2018, une imposition au barème progressif de l'IR. Dans ce cas, le point de départ de la durée de détention, pour l'application des abattements, est fixé à la date de la donation. Le délai de détention est nécessairement moins long, et les abattements potentiellement moins importants, lorsque le redevable de l'impôt est le nu-propiétaire.

La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) est favorablement impactée par ce choix, lorsque le nu-propiétaire est moins « fortuné » et perçoit moins de flux que l'usufruitier donateur.

En effet, la plus-value de cession de titres (avant abattement) participe au revenu fiscal de référence (RFR) du contribuable qui en est redevable. Or, ce même RFR sert d'assiette à la CEHR.

Si l'usufruitier (parent) transmet les titres à plusieurs nus-proprétaires (enfants) qui se retrouvent redevables de l'impôt, ces derniers peuvent être moins imposés, voire être hors champ d'application de la CEHR. On multiplie le nombre de foyers fiscaux. Le barème de la CEHR s'applique au-delà d'un RFR de 250 000 € pour un célibataire et 500 000 € pour un couple.

Exemple : Un contribuable célibataire transmet la nue-proprété des titres de sa société à ses trois enfants célibataires (foyers fiscaux distincts du donateur). Ils prévoient dans l'acte de donation que le prix de cession sera nécessairement réemployé.

Quelques années plus tard, ils cèdent ensemble la pleine propriété des titres et une plus-value de 450 000 € est constatée.

La plus-value est ajoutée au RFR de chaque enfant pour $(450\ 000 / 3) 150\ 000$ €. Si leurs autres revenus sont inférieurs à $(250\ 000 - 150\ 000) 100\ 000$ €, ils ne seront pas redevables de la CEHR l'année de la cession.

Si le redevable de l'impôt avait été l'usufruitier seul, la plus-value à ajouter à son RFR aurait été de 450 000 €. Il aurait été probablement redevable de la CEHR, malgré le système de lissage applicable pour cette contribution.

Cas d'imposition de l'usufruitier

Lorsque l'acte de donation prévoit que le droit d'usufruit sera reporté sur le prix de cession et attribué en totalité à l'usufruitier (quasi-usufruit), le redevable de l'impôt est l'usufruitier.

De même, lorsque le sort du prix de cession (remploi ou quasi-usufruit) est laissé au choix de l'usufruitier, le redevable de l'imposition reste l'usufruitier.

Ces situations appellent à la prudence :

En cas d'option pour le barème progressif, l'usufruitier qui a acquis les titres avant 2018, pourra appliquer les abattements pour durée de détention, décomptée depuis la date d'acquisition de la pleine propriété ; la transmission de la nue-proprété peut-être en réalité bien plus récente.

L'administration fiscale pourrait « s'émouvoir » de cette situation qui n'existe cependant pas en cas d'application du PFU. Reste qu'elle prévoit elle-même cette conséquence favorable au sein de sa doctrine. Dès lors, le risque de contestation apparaît relativement modéré.

La déductibilité de la créance de restitution au décès de l'usufruitier.

La situation est ici plus confuse depuis l'entrée en vigueur de l'article 774 bis du CGI. Lorsque le prix de cession est soumis à quasi-usufruit, le nu-proprétaire devra justifier du caractère non principalement fiscal de l'opération pour que la créance de restitution soit déductible de l'actif successoral de l'usufruitier.

Pour écarter toute difficulté, les parties pourraient prévoir de réemployer le prix de cession. Dans ce cas, elles devront conclure une nouvelle convention avant de réinvestir le prix de vente. Cette solution permet d'éviter la créance de restitution (absence de quasi-usufruit) sans modifier le redevable de l'impôt de plus-value.

Pour prendre contact avec notre ingénieur patrimonial :

- info@maubourg-patrimoine.fr
- 01.42.85.80.00