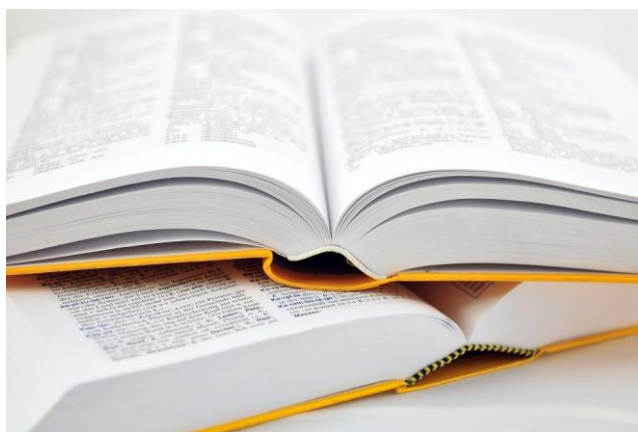


Démembrement de propriété : trois arrêts récents qui bouleversent les règles successorales et fiscales



Les questions juridiques et fiscales liées au démembrement de propriété ont toujours suscité une abondante jurisprudence, et ce n'est pas l'actualité récente qui contredira ce propos.

1er arrêt : D'importants travaux réalisés par un usufruitier peuvent générer une libéralité au profit du nu-propiétaire

Les faits

Dans un premier temps, ne mère avait transmis à sa fille, par le biais d'une donation, la nue-propriété d'un bien d'habitation en s'en réservant l'usufruit.

Dans un second temps, l'usufruitière avait financé à hauteur de 922 000 euros d'importants travaux, dont des gros travaux (murs, toiture) incombant en principe au nu-propiétaire pour un montant de 262 000 euros ainsi que des travaux d'amélioration (réfection de l'électricité, ravalement, plomberie, rénovation d'appartement notamment) relevant de l'usufruitier pour 660 000 euros.

Des difficultés entre les héritiers ayant surgi au moment de la succession de la mère, l'affaire a été portée devant les tribunaux.

L'arrêt

Confirmant l'arrêt de la Cour d'appel, la Cour de cassation, dans un arrêt du 23 octobre 2024, a considéré que :

- la réalisation par l'usufruitière des travaux d'amélioration ayant abouti à valoriser le bien n'exclut pas une intention libérale constitutive d'une libéralité, peu important que ces travaux soient légalement à sa charge
- en finançant l'intégralité des travaux, l'usufruitière s'était appauvrie dans une intention libérale au profit de sa fille nue-propriétaire, de sorte que le montant des travaux devait être rapporté à la succession.

La solution peut sembler sévère s'agissant des travaux d'amélioration dans la mesure où ceux-ci sont légalement à la charge de l'usufruitier. Néanmoins, la Cour de cassation a estimé que dès lors que les deux éléments constitutifs d'une libéralité sont réunis - à savoir une intention libérale et un appauvrissement du disposant et un enrichissement corrélatif du bénéficiaire - la règle selon laquelle de tels travaux sont à la charge de l'usufruitier ne fait pas obstacle à la constatation d'une libéralité rapportable à la succession.

2ème arrêt : de l'importance d'une convention pour justifier d'une dette de restitution

Les faits

Au décès de son épouse, le conjoint survivant avait opté pour l'usufruit sur la totalité des biens dépendant de la succession, les enfants recueillant la nue-propriété.

Parmi les biens de la succession figurait plusieurs comptes-titres. Lors de l'ouverture de la succession du conjoint survivant, les enfants avaient déclaré au passif une dette de restitution correspondant aux éléments figurant sur les comptes-titres au décès.

Le fisc a remis en cause l'existence de cette dette de restitution au motif que les comptes-titres n'avaient pas fait l'objet d'une convention de quasi-usufruit notariée ou dûment enregistrée auprès des services fiscaux.

L'arrêt

Dans un arrêt du 27 novembre 2024, la Cour de cassation a jugé, qu'en présence d'un usufruit légal portant sur un portefeuille de valeurs mobilières, que la déclaration de succession ne pouvait établir à elle seule le caractère certain de la dette de restitution consécutive à la disparition, constatée à la fin de l'usufruit, du portefeuille de valeurs mobilières et en permettre la déduction.

En conclusion, en présence d'un usufruit légal portant sur un portefeuille de valeurs mobilières, et plus généralement portant sur tous biens qui ne sont pas consommables au premier usage, il ne peut exister une dette de restitution sans une convention de quasi-usufruit conclue par acte notarié et sous seing-privé dûment enregistrée.

3ème arrêt : usufruit légal et passif de succession

Les faits

Comme dans l'affaire précédente, une épouse avait opté pour l'usufruit sur la totalité de la succession de son mari, son fils étant nu-propriétaire.

Dans la déclaration de succession, l'intégralité du passif avait été imputé sur la part du fils nu-propriétaire, ce qui était évidemment avantageux au regard des droits de succession, l'épouse survivante en étant exonérée.

Le fisc a contesté cette imputation et, dans sa proposition de rectification, a réparti le passif entre la mère et son fils, ce qui a entraîné un surcroît de droits à payer par ce dernier.

L'arrêt

Dans son arrêt du 2 avril 2025, la Cour de cassation a validé la position du fisc. Selon elle, lorsque l'actif de succession a fait l'objet d'un démembrement de propriété, la part nette revenant à l'usufruitier et au nu-propriétaire doit être fixée en répartissant le passif entre eux, cette répartition devant s'effectuer selon les proportions prévues à l'article 669 du Code général des impôts.

Vous souhaitez contacter notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00