



JUDICIAIRES

ECHOS GIRONDINS

JOURNAL D'INFORMATIONS JUDICIAIRES ET LÉGALES

64^E ANNÉE - N^{OS} 6592-6593 - VENDREDI 15 MARS 2019 - 1,50 €

Réal
VALUATION

EXPERT EN
ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
Sur Bordeaux & le Grand Sud-Ouest

- › Commercial
- › Entreprise
- › Résidentiel
- › Hôtellerie & Loisirs
- › Santé
- › Foncier urbain & rural

5, rue Lafayette 33 000 BORDEAUX

05 56 81 66 30

WWW.REAL-VALUATION.COM

AU CŒUR DE BORDEAUX

SPA DE SÈZE

HOTEL SPA RESTAURANT GOLF

WWW.HOTEL-DE-SEZE.COM

CONCOURS
INTERNATIONAUX
DES VINS

**ON VA
DÉGUSTER!**



M^e Audrey PILLOIX
Notaire à Arcachon



QU'EST-CE QU'UN QUASI-USUFRUIT ?

Il résulte des dispositions de l'article 587 du Code civil que « si l'usufruit comprend des choses dont ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de restitution ».

Cet article nous indique qu'en raison de la nature spécifique des biens objet de l'usufruit, à savoir des biens consommables au premier usage tel que des liquidités, l'obligation de conserver mise à la charge de l'usufruitier classique n'existe plus pour le quasi-usufruitier. Pour illustrer ce propos, le conjoint survivant commun en biens ayant opté pour l'usufruit légal ou conventionnel peut disposer, dès l'ouverture de la succession de son époux prédécédé, de tout le numéraire, de toutes les sommes déposées sur des comptes courants, PEL, CEL, CODEVI, c'est-à-dire sur toutes les sommes disponibles. Le quasi-usufruitier dispose de pouvoirs élargis par rapport à un usufruitier classique. Comme un plein propriétaire, il peut dépenser ces liquidités, les réinvestir, sans en rendre compte aux nus-proprétaires. Sa seule obligation est celle de restituer soit des choses de même quantité ou qualité, soit leur valeur estimée à la date de la restitution. Le nu-proprétaire dans cette hypothèse n'est plus exposé, il bénéficie d'une créance de restitution à terme lors du décès du quasi-usufruitier. Étant ici précisé que s'agissant de liquidité



la créance sera évaluée au nominal. Face à ce super pouvoir du quasi-usufruitier, le Code Civil a prévu des garanties au profit du nu-proprétaire : le cautionnement prévu aux articles 601 et suivants ou encore une obligation de dresser inventaire et d'emploi imposée au quasi-usufruitier quand l'usufruit résulte d'une donation entre époux. Cependant ces dispositions ne sont pas d'ordre public et peuvent être écartées conventionnellement. À cet égard, il est conseillé aux praticiens de rédiger avec prudence les clauses de dispense d'inventaire et d'obligation de remploi en informant clairement le nu-proprétaire sur les risques qu'il encourt notamment en cas de dilapidation des liquidités par le quasi-usufruitier. Par ailleurs, il est prévu par les praticiens dans de nombreuses donations entre époux, une dispense conventionnelle quasi-systématique d'inventaire par les nus-proprétaires au profit de l'usufruitier. Ne serait-il pas plus judicieux de laisser dans ces actes la possibilité aux parties de dresser ou pas un inventaire au moment

du premier décès qui sera l'occasion de faire le point sur le patrimoine objet du démembrement et de faire des choix plus adaptés au besoin de l'usufruitier-conjoint survivant ?

LE QUASI-USUFRUIT : UN OUTIL D'OPTIMISATION FISCALE

Dans un contexte où le patrimoine des Français est constitué par environ 40 % d'actifs financiers, le quasi-usufruit constitue un outil d'optimisation fiscale proposé par les professionnels de la gestion du patrimoine qui s'inscrit dans l'air du temps et reste au cœur des enjeux économiques de notre société. Rappelons que fiscalement du côté de l'usufruitier même si ses pouvoirs légaux sont étendus, le quasi-usufruit sera fiscalisé comme un usufruit classique selon les dispositions de l'article 669 du CGI et côté nu-proprétaire si le démembrement intervient dans le cadre successoral il pourra obtenir un paiement différé, n'ayant plus de liquidités. Mais l'intérêt principal de cet outil pour le nu-proprétaire réside dans la créance de



-USUFRUIT

© SHUTTERSTOCK

restitution dont il bénéficie et qui se réglera le jour de la succession de l'usufruitier en tant que passif successoral déductible. Pour illustrer ce propos prenons l'exemple suivant : Deux époux communs en biens. Monsieur décède laissant sa conjointe usufruitière et deux enfants. Le montant des liquidités s'élève à 100 000 €. Madame décède quatre ans plus tard, le montant des liquidités est de 60 000 €. Sa succession devra comporter à l'actif 60 000 € et au passif 50 000 € correspondant aux sommes sur lesquelles elle a exercé le quasi-usufruit. Si Madame avait opté pour $\frac{1}{4}$ en pleine propriété et $\frac{3}{4}$ en usufruit, sa dette de restitution se serait élevée à $\frac{3}{8}$ de 100 000 €, soit 27 500 €.

LES LIMITES À L'OPTIMISATION FISCALE VIA LE QUASI-USUFRUIT : LA FRAUDE FISCALE

Dans tout outil d'optimisation fiscale le danger qui en découle réside dans la notion d'abus de droit qui a été récemment élargie par la Loi de finances pour 2019. L'article L64 A du LPF a en effet créé une nouvelle

procédure d'abus de droit permettant à l'Administration de considérer comme inopposables des montages ayant un objectif principalement fiscal.

En instaurant cette nouvelle procédure qui pose évidemment question quant à son appréciation et à son étendue dès lors qu'il n'existe pas de définition précise, l'Administration fiscale fait naître un flou évident qui inquiète les professionnels qui mettent en place des montages patrimoniaux, parmi lesquels figure celui plus connu sous le vocable « Donation-Cession ».

Rappelons qu'en cas de cession d'une entreprise à un tiers les praticiens proposent le montage suivant :

Dans un premier temps le chef d'entreprise va réaliser la donation de la nue-propriété des titres représentant ladite entreprise à ses héritiers.

Dans un second temps le donateur et ses héritiers vont céder ces titres avec constitution d'un quasi-usufruit au profit du donateur reporté sur le prix de vente. Ce montage a pour objectif d'une part de

purger la plus-value qui en découle et d'autre part de conférer au donateur la maîtrise totale du bien via le recours au quasi-usufruit. Si ce montage jusqu'à présent n'était pas constitutif en tant que tel et sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions (antériorité de la convention de quasi-usufruit à la cession et donation assortie d'une garantie de restitution) d'un abus de droit, il s'avère aujourd'hui que compte tenu de l'élargissement de la notion d'abus de droit susvisé, et en attendant que la jurisprudence intervienne pour permettre d'appréhender avec d'avantage de précision le terme « principalement fiscal », il sera conseillé aux praticiens de manier avec une extrême prudence ces montages « donation-cession » avec constitution de quasi-usufruit face à cette nouvelle procédure.

En attendant ces clarifications, la seule solution pour sécuriser ces montages patrimoniaux semble résider dans l'utilisation d'un rescrit, l'Administration ayant l'obligation de répondre dans un délai de 6 mois.

M^e Audrey PILLOIX