

# Initiation au démembrement des titres de société

30 avril 2024



**Gilles Bösiger**  
Président  
Ensemble pour agir

# Définitions

« La propriété est **le droit de jouir** et **disposer** des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

Article 544 du code civil

« L'usufruit est **le droit de jouir** des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. »

Article 578 du code civil

# Décomposition du droit de propriété

## Droit de propriété

Jour directement

Jour indirectement

Disposer

**Usus**

**Fructus**

**Abusus**



**Usufruit**

**Nue-propriété**

« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses **de la manière la plus absolue**, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

Article 544 du code civil

Le droit de propriété n'a pas de limite, **notamment temporelle**. Il ne s'éteint pas, au décès du propriétaire : il y a transmission.

On dit que le droit de propriété est **PERPETUEL**



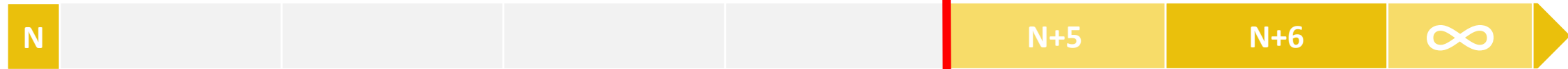
**Propriétaire**



**Usufruitier**

L'usufruit est le droit de jouir de la chose d'aujourd'hui, jusqu'à la date d'extinction de l'usufruit.

**Extinction de l'usufruit**



**Nu-propiétaire**

La nue-propiété est le droit de jouir de la chose à compter de la date d'extinction de l'usufruit, sans limitation de durée.

**Propriété**

Droit perpétuel

**Usufruit**

Droit temporaire

# Extinction de l'usufruit





Usufruitier

N

N+1

N+2

N+3

N+4

Extinction de l'usufruit



Propriétaire

N

N+5

N+6

N+7

N+8

N+9

N+10

∞

A l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire devient pleinement propriétaire de l'actif.

## Causes d'extinction de l'usufruit (article 617 code civil)

Décès de l'usufruitier (usufruit dit « **viager** »)

Expiration du temps pour lequel il a été accordé (usufruit dit « **fixe** »)

Consolidation / réunion de l'usufruit et nue-propriété sur la même tête

Non-usage du bien pendant 30 ans

Perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi

## Usufruit à durée « fixe »

Terme défini conventionnellement : le terme doit être une date certaine

Plafond légal à **30 ans** si l'usufruitier est une personne morale

Si usufruitier est une personne physique, l'usufruit est au **maximum viager**

# Origine du démembrement

# L'usufruit créé lors du décès du propriétaire

De la loi (757 c. civil)

100% de l'usufruit de la succession

**Ou**

25% en pleine propriété

Donation au dernier vivant

25% en pleine propriété + 75% en usufruit

**Ou**

QDO

**Ou**

100% usufruit  
(avec cantonnement)

Testament

Legs en usufruit ou nue-propriété

Régime matrimonial

Préciput en usufruit ou nue-propriété

# Opérations d'ingénieries patrimoniales

Donations (transmission à titre gratuit)

Cessions (transmission à titre onéreux)

De nue-propriété

D'usufruit

D'usufruit

De nue-propriété

**Attention à la  
présomption de gratuité  
(article 918 du code civil)**

## Présomption de gratuité (article 918 du code civil)

### Opérations

Cessions à titre onéreux avec réserve d'usufruit

### Acquéreurs

Successible en ligne directe

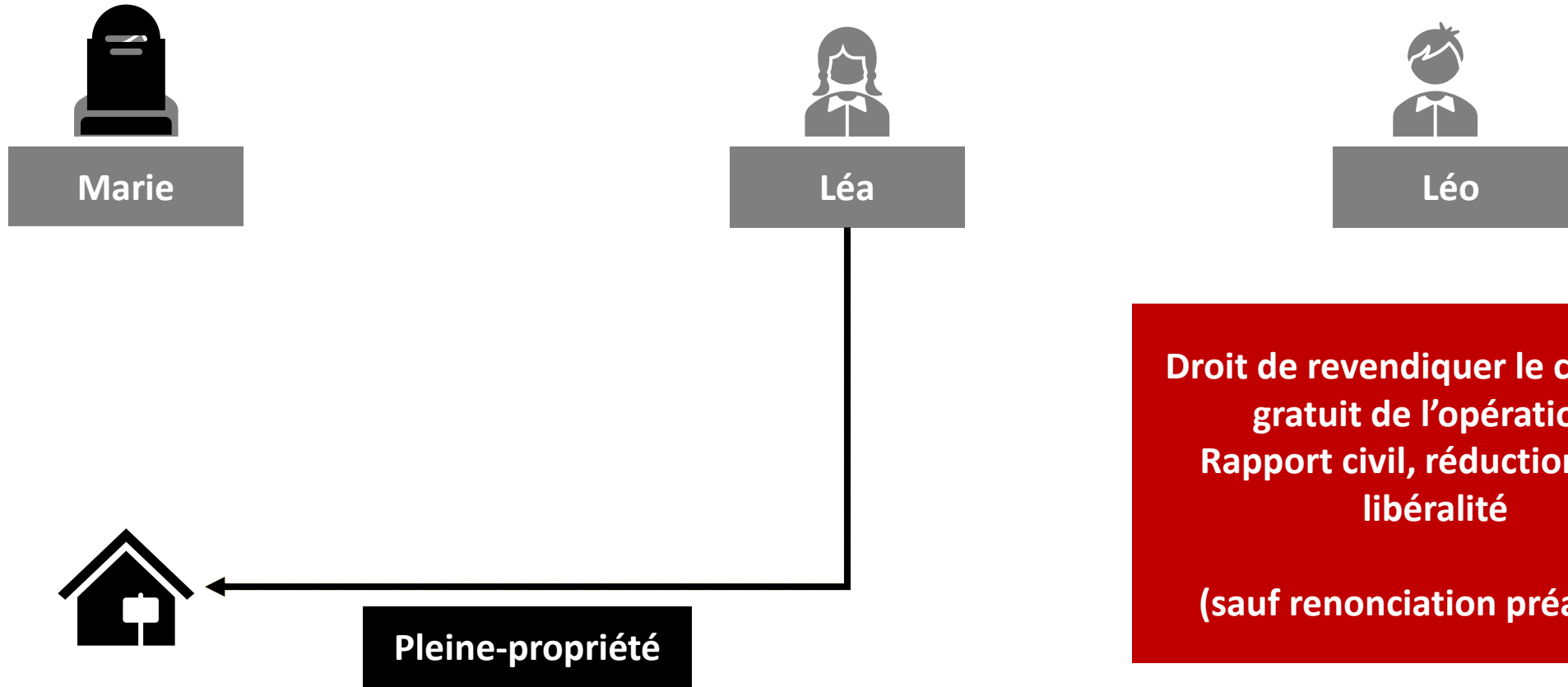
### Présomption

Présomption **irréfragable** de gratuité de l'opération, si revendiquée par un autre héritier réservataire lors de la succession.  
L'opération peut donc faire l'objet d'un rapport civil et d'une réduction.

### Solutions

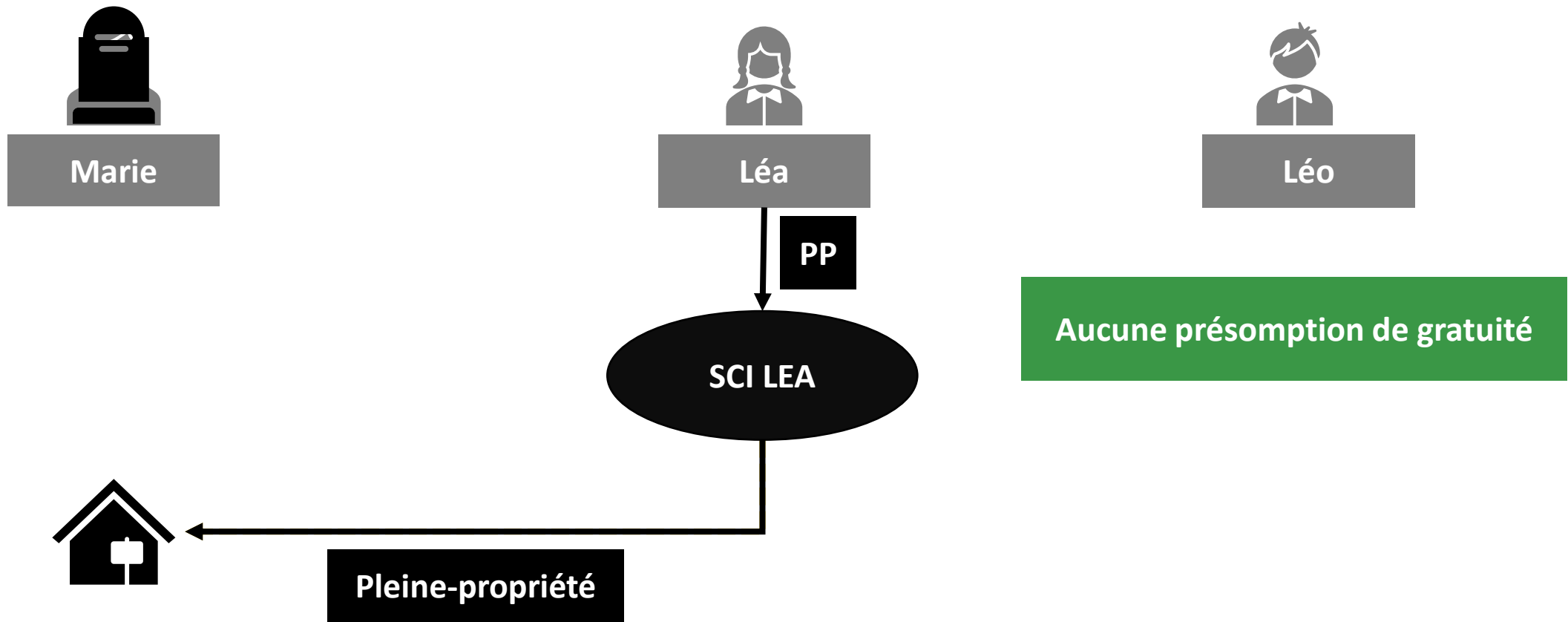
**Renonciation** par les héritiers réservataires à n'importe quel moment entre l'acte et la succession.  
Recours à une **société interposée**

# Présomption de gratuité (article 918 du code civil)





# Présomption de gratuité (article 918 du code civil)



# Les droits des titulaires

**Donner la nue-propriété ...  
C'est donner, sans donner ?**

**FAUX !**

## Droits de l'usufruitier

Droit d'usage (Usus)

Droit pécunier (fructus)

Tout pouvoir sur les actes d'administration et de conservation

Possibilité de céder son usufruit

## Obligations de l'usufruitier

Obligation d'inventaire (art 600 c civil)

Jourir raisonnablement (art 601 c. civil)

Fourniture d'une caution (art 601 c civil)

Contribuer aux charges (art 608 c. civil)

## Droits du nu-propriétaire

Agréer toute opération ayant pour conséquence de modifier la substance du bien

Contraindre l'usufruitier à entretenir le bien

Demander la déchéance de l'usufruit en cas d'abus de jouissance

Possibilité de céder sa nue-propriété

## Obligations du nu-propriétaire

Interdiction de nuire aux droits de l'usufruitier  
(599 c. civil)

### Qui a la qualité d'associé ?

Enjeux : Prérogatives politiques et financières

L'usufruitier n'a pas la qualité d'associé (Cass. com. avis 1-12-2021 n° 20-15.164 FS-D - (Cass. 3ème civ., 16 févr. 2022, n° 20-15.164)

« L'usufruitier de parts sociales peut provoquer une délibération des associés, en application de l'article 39 du décret du 3 juillet 1978, si cette délibération est susceptible d'avoir une incidence directe sur son droit de jouissance des parts sociales ; »

## Cas particulier des titres de société

Qui a le droit de vote en assemblée ?	Société par actions L225-110 Code de commerce	Autres sociétés 1844 du code Civil
Usufruitier	AGO	Décisions concernant l'affectation des bénéfices
Nu-proprétaire	AGE	Autres décisions

Les statuts peuvent étendre le droit de vote de **l'usufruitier** à toutes les décisions :

- Risque de remise en cause de l'opération sur un plan fiscal (fictivité)
- Le NP doit conserver son droit d'associé à participer aux assemblées

Les statuts peuvent étendre le droit de vote du **nu-proprétaire** à toutes les décisions, sauf celles relatives à l'affectation des bénéfices (de droit public à l'usufruitier)

### Qui a le droit aux dividendes ?

Par principe, le dividende est un fruit et appartient donc à l'usufruitier

Doctrine alternative : le dividende lié à un résultat exceptionnel appartient au NP car cela revient à vider la substance des parts (c'est un « produit » et non un « fruit »)

Prudence : clauses statutaires précisant la répartition du dividende. Toutefois, certains auteurs pensent qu'elles sont inefficaces !



### Qui a le droit aux réserves ?

Jurisprudence instable sur le sort des réserves distribuées :

2015 : La distribution de réserves crée un quasi-usufruit (sauf convention contraire)

2016 : Les réserves sont un « produit » qui ne doivent bénéficier qu'au NP

Solution alternative : Distribuer les résultats exceptionnels et réserves par une réduction du capital.

# Evaluation

## Principes généraux

## Principe de base : une équation inviolable



# Evaluation

Barème fiscal

## Barème fiscal (article 669 du CGI) – usufruit viager

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue propriété
Moins de :		
21 ans révolus	90%	10%
31 ans révolus	80%	20%
41 ans révolus	70%	30%
51 ans révolus	60%	40%
61 ans révolus	50%	50%
71 ans révolus	40%	60%
81 ans révolus	30%	70%
91 ans révolus	20%	80%
Plus de 91 ans révolus	10%	90%

### Exemple :

Valeur du bien : 100 000 euros

Age de l'usufruitier : 45 ans

Valeur de l'usufruit = 100 000 € x 60%

**Valeur de l'usufruit = 60 000 euros**

Valeur de la NP = 100 000 € x 40%

**Valeur de la NP = 40 000 euros**

*« L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à **23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans** de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier. » (Article 669 du CGI)*

*« Néanmoins, ces dispositions ne doivent pas avoir pour effet de donner à l'usufruit une valeur supérieure à la valeur de l'usufruit viager » (BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50)*

### **Exemple :**

Valeur du bien : 100 000 euros

Usufruit constitué pour une durée fixe de 15 ans

Valeur de l'usufruit = 100 000 euros x 23% x 2 périodes de dix ans

**Valeur de l'usufruit = 46 000 euros**

**Si l'usufruit a plus de 61 ans révolus, alors la valeur de l'usufruit sera plafonnée à la valeur viagère.**

Si âge = 65 ans, alors usufruit = 40 000 euros

Si âge = 75 ans, alors usufruit = 30 000 euros

Etc...

### Le barème fiscal n'a qu'une vocation... fiscale !

Il sert à évaluer la base taxable aux droits de transmission à titre gratuit (donations, successions) et aux droits d'enregistrements lors d'une cession à titre onéreux.

En aucun cas, ce barème ne vaut pour le traitement civil.

# Evaluation

Méthode économique



# Principe de l'évaluation d'un actif par les flux actualisés

ACTUALISATION (5%)



Valeur en N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6
	FT 1	FT 2	FT 3	FT 4	FT 5	FT 6
	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
<b>50 757 €</b>	9 524	9 070	8 638	8 227	7 835	7 462

$$\text{Flux actualisé} = 10\,000 \times (1 + 5\%)^{-1} = 9\,524 \text{ €}$$

# Evaluation économique d'un actif

**Illustration :** Un immeuble rapporte un revenu locatif net de 10 000€. Le taux de rendement attendu est de 5%.

Année	Revenu locatif net	Revenu locatif net actualisé
1	10 000	9 523,81
2	10 000	9 070,29
3	10 000	8 638,38
4	10 000	8 227,02
5	10 000	7 835,26
6	10 000	7 462,15
7	10 000	7 106,81
8	10 000	6 768,39
9	10 000	6 446,09
10	10 000	6 139,13
11	10 000	5 846,79
.....		
291	10 000	0,01
292	10 000	0,01
293	10 000	0,01
294	10 000	0,01
295	10 000	0,01
296	10 000	0,01
297	10 000	0,01
298	10 000	0,00
299	10 000	0,00
300	10 000	0,00

**$\Sigma$  200 000 euros**

**Autre méthode de calcul :**  
10 000 € / 5% = 200 000 euros

## Les paramètres

Valeur actif = $\sum FT N \times (1 + t)^{-N}$	Usufruit
N = durée du droit	N = durée limitée
T = taux d'actualisation	T = taux d'actualisation
FT = flux de trésorerie périodique	FTU = flux de trésorerie périodique

# Quelle durée ?

Quelle durée retenir pour calculer la valeur de l'usufruit ?

Usufruit viager

Usufruit à durée fixe



Usufruitier PP

Le plus court



Usufruitier PM

Maximum 30 ans

Espérance de vie de l'usufruitier

Durée de l'usufruit fixe

Age	Homme	Femme	Age	Homme	Femme
0	79,05	85,14	51	30,39	35,52
2	77,37	83,43	53	28,66	33,68
4	75,40	81,45	55	26,96	31,86
6	73,41	79,47	57	25,32	30,06
8	71,43	77,48	59	23,73	28,28
10	69,44	75,49	61	22,17	26,51
12	67,45	73,50	63	20,64	24,76
14	65,47	71,51	65	19,14	23,02
16	63,49	69,52	67	17,66	21,29
18	61,53	67,55	69	16,19	19,58
20	59,59	65,57	71	14,76	17,91
22	57,65	63,60	73	13,36	16,26
24	55,72	61,63	75	11,98	14,64
26	53,79	59,65	77	10,66	13,09
28	51,86	57,68	79	9,39	11,56
30	49,94	55,71	81	8,21	10,11
32	48,03	53,75	83	7,11	8,76
34	46,11	51,78	85	6,12	7,51
36	44,20	49,82	87	5,24	6,39
38	42,30	47,88	89	4,47	5,39
40	40,41	45,94	91	3,81	4,53
42	38,53	44,01	93	3,28	3,82
44	36,68	42,09	95	2,86	3,22
46	34,85	40,19	97	2,51	2,72
48	33,05	38,31	99	2,36	2,35

**Nb : l'âge du nu-propriétaire n'a aucun impact**

**Illustration 1 :**

Si l'usufruitier est une femme de 53 ans, son espérance de vie est de 34 années.

**Illustration 2 :**

Si l'usufruitier est un homme de 77 ans, son espérance de vie est de 11 années.

**Source :**

INSEE T69ESP – Tables de mortalité abrégées.  
Espérance de vie aux âges indiqués (année 2015)

## Quel flux ?

Le flux est le flux de revenu nets des charges que l'usufruitier est susceptible de percevoir.

### **Attention :**

- Charges affectées légalement au nu-propiétaire et à l'usufruitier (articles 605 et 606 du code civil) ;
- Aménagements conventionnels : des charges peuvent rester imputées au nu-propiétaire, ou au contraire être imputées conventionnellement à l'usufruitier.

« le même taux de rendement interne de l'investissement pour l'usufruitier et le nu-propriétaire. »

**Conseil d'État, 8ème - 3ème chambres réunies, 24/10/2018, 412322**

**Evaluation**

Illustration



# Evaluation économique d'un actif

**Illustration :** Un immeuble rapporte un revenu locatif net de 10 000€. Le taux de rendement attendu est de 5%.

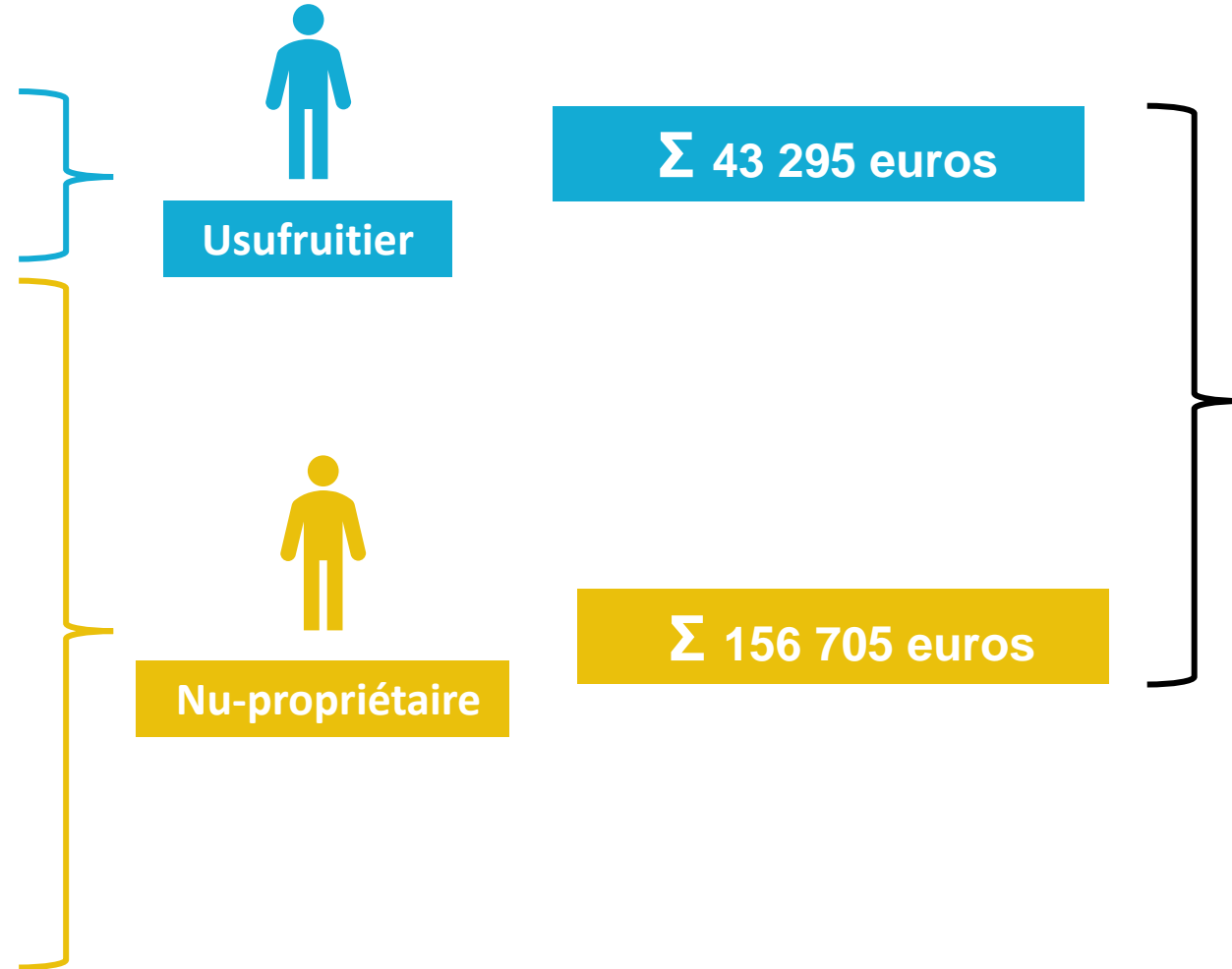
Année	Revenu locatif net	Revenu locatif net actualisé
1	10 000	9 523,81
2	10 000	9 070,29
3	10 000	8 638,38
4	10 000	8 227,02
5	10 000	7 835,26
6	10 000	7 462,15
7	10 000	7 106,81
8	10 000	6 768,39
9	10 000	6 446,09
10	10 000	6 139,13
11	10 000	5 846,79
.....		
291	10 000	0,01
292	10 000	0,01
293	10 000	0,01
294	10 000	0,01
295	10 000	0,01
296	10 000	0,01
297	10 000	0,01
298	10 000	0,00
299	10 000	0,00
300	10 000	0,00

**$\Sigma$  200 000 euros**

# Evaluation économique de l'usufruit

**Illustration :** Un immeuble rapporte un revenu locatif net de 10 000€. Le taux de rendement attendu est de 5%.  
**Cession de l'usufruit pour une durée fixe de 5 années**

Année	Revenu locatif net	Revenu locatif net actualisé
1	10 000	9 523,81
2	10 000	9 070,29
3	10 000	8 638,38
4	10 000	8 227,02
5	10 000	7 835,26
6	10 000	7 462,15
7	10 000	7 106,81
8	10 000	6 768,39
9	10 000	6 446,09
10	10 000	6 139,13
11	10 000	5 846,79
.....		
291	10 000	0,01
292	10 000	0,01
293	10 000	0,01
294	10 000	0,01
295	10 000	0,01
296	10 000	0,01
297	10 000	0,01
298	10 000	0,00
299	10 000	0,00
300	10 000	0,00



# Evaluation économique de l'usufruit

**Illustration :** Un immeuble rapporte un revenu locatif net de 10 000€. Le taux de rendement attendu est de 5%.  
**Cession de l'usufruit pour une durée fixe de 10 années**

Année	Revenu locatif net	Revenu locatif net actualisé
1	10 000	9 523,81
2	10 000	9 070,29
3	10 000	8 638,38
4	10 000	8 227,02
5	10 000	7 835,26
6	10 000	7 462,15
7	10 000	7 106,81
8	10 000	6 768,39
9	10 000	6 446,09
10	10 000	6 139,13
11	10 000	5 846,79
.....		
291	10 000	0,01
292	10 000	0,01
293	10 000	0,01
294	10 000	0,01
295	10 000	0,01
296	10 000	0,01
297	10 000	0,01
298	10 000	0,00
299	10 000	0,00
300	10 000	0,00



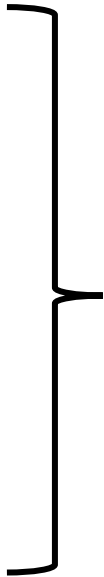
**Usufruitier**

**Σ 77 217 euros**



**Nu-proprétaire**

**Σ 122 783 euros**

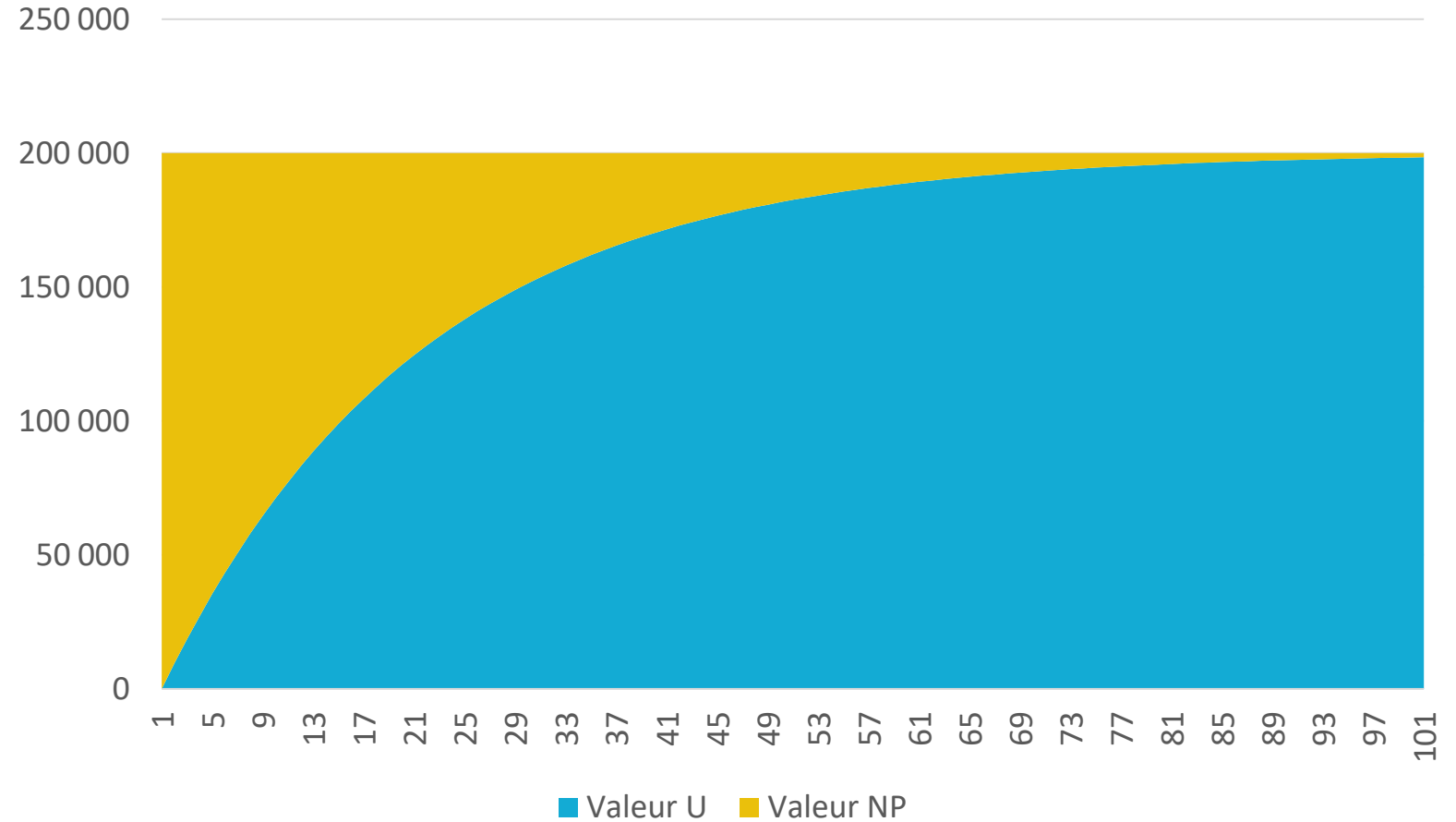


**Σ 200 000 euros**

# Evaluation économique de l'usufruit

Année	Valeur U	Valeur NP	Valeur PP
5	43 295	156 705	200 000,00
10	77 217	122 783	200 000,00
15	103 797	96 203	200 000,00
20	124 622	75 378	200 000,00
25	140 939	59 061	200 000,00
30	153 725	46 275	200 000,00
35	163 742	36 258	200 000,00
40	171 591	28 409	200 000,00
50	182 559	17 441	200 000,00
60	189 293	10 707	200 000,00
70	193 427	6 573	200 000,00
80	195 965	4 035	200 000,00
90	197 523	2 477	200 000,00
100	198 479	1 521	200 000,00

Evolution de la valeur de l'U et de la NP en fonction de la durée de l'Usufruit



## Illustration de la dichotomie droits d'enregistrement / valeur civile

Jean (77 ans, homme) cède la nue-propriété d'un bien immobilier dont la valeur est de 200 000 euros (tx de rendement 5%).

Espérance de vie : 10 ans

Valeur économique de la nue-propriété : **122 783 euros**

Base fiscale : 200 000 euros x 70% = **140 000 euros**

La vente de la NP doit être réalisée au prix de 122 783 euros (prix à payer).

En revanche, les droits d'enregistrement seront calculés sur la base de 140 000 euros.

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue propriété
Moins de :		
21 ans révolus	90%	10%
31 ans révolus	80%	20%
41 ans révolus	70%	30%
51 ans révolus	60%	40%
61 ans révolus	50%	50%
71 ans révolus	40%	60%
<b>81 ans révolus</b>	<b>30%</b>	<b>70%</b>
91 ans révolus	20%	80%
Plus de 91 ans révolus	10%	90%

# Evaluation économique

Parts de société

## Les paramètres

**Usufruit**

$N =$  durée limitée

$T =$  taux d'actualisation

$FTU =$  flux de trésorerie périodique

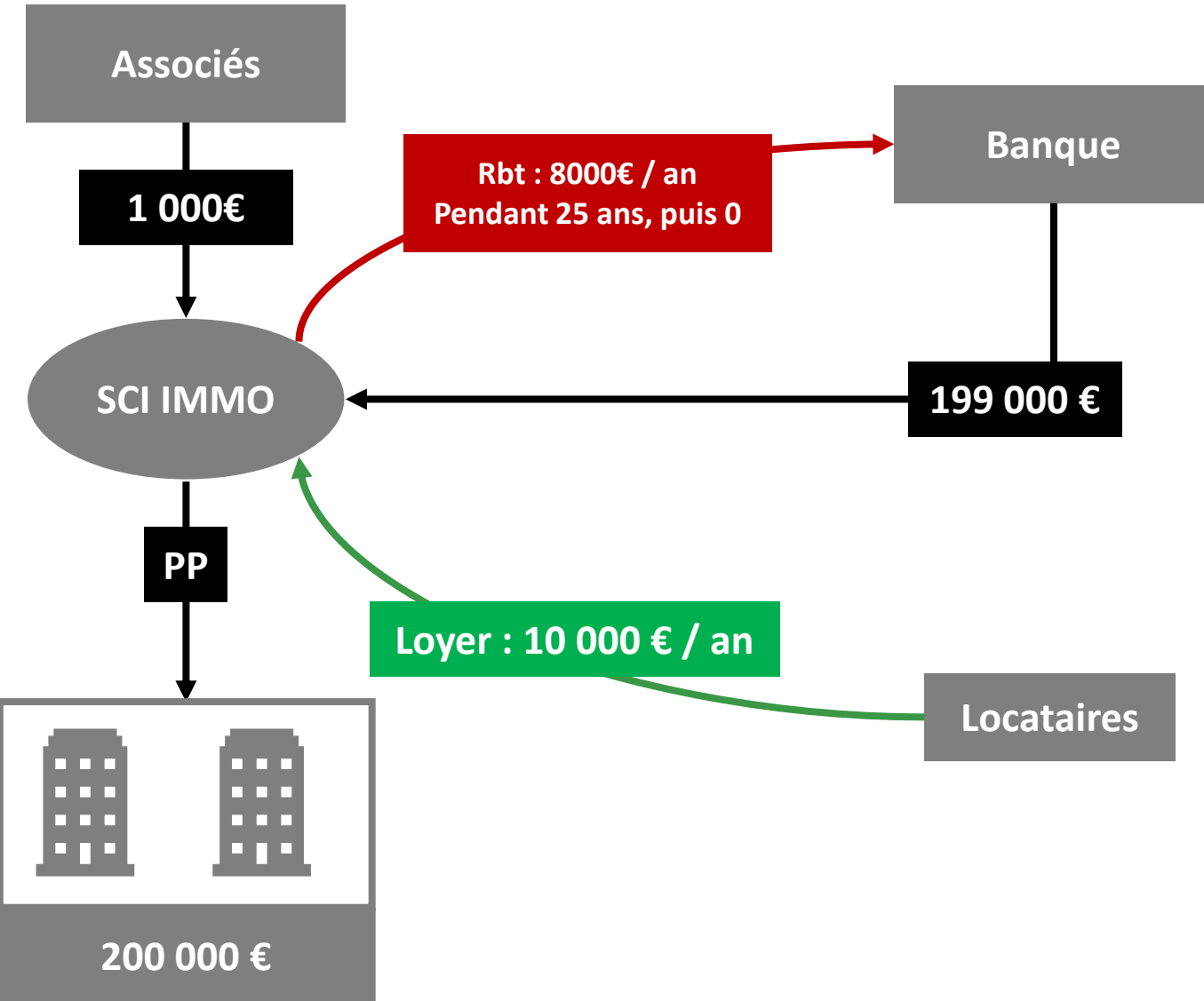
### Le choix du taux d'actualisation en matière d'évaluation de titres de société fait débat

En effet, le taux de rendement des titres peut parfois donner des résultats exorbitants du fait de la faiblesse du capital social, et de sa non-représentativité de l'investissement réellement apporté par les associés.

Il existe un consensus entre les professionnels pour retenir le taux de rendement du sous-jacent (immobilier dans une SCI, fonds commercial dans une entreprise commerciale etc...).



## Quel taux d'actualisation ?



**Taux de rendement des parts : 261%**

Retenir un tel taux d'actualisation conduirait à considérer que la nue-propriété sous réserve d'un usufruit de plus de 5 ans n'a quasiment aucune valeur, ce qui est aberrant.

**Taux de rendement locatif : 5%**

Ainsi, l'usage consiste à retenir le taux de rendement de 5%, ce qui conduit à admettre que la valeur des parts d'une SCI nouvellement constituée est supérieure à celle de son capital social.

## Quel flux faut-il actualiser ?

200 k sur 25 ans

60k€ terrain NA  
140k€ construction sur 30 ans

Années	Revenu locatif net	Emprunt	Cash-flow	Amts cpt	Résultat comptable
1 à 25	10 000	8 000	<b>2 000</b>	4 667	<b>5 333</b>
26 à 30	10 000	0	<b>10 000</b>	4 667	<b>5 333</b>
30 à ...	10 000	0	<b>10 000</b>	0	<b>10 000</b>

### Faut-il actualiser le résultat ou le cash-flow ?

*« Par suite, en jugeant que la méthode d'évaluation de la valeur de l'usufruit acquis par la société Hôtel Restaurant Luccotel, **retenue par l'administration et fondée sur les résultats imposables prévisionnels de la société, était régulière alors qu'il convenait de déterminer cette valeur sur la base des distributions prévisionnelles**, la cour a commis une erreur de droit. »*

Conseil d'État, 9ème - 10ème chambres réunies, 30/09/2019, 419855

## Quel flux faut-il actualiser ?

**Exemple (suite) :** L'usufruit des parts de la SCI est cédé pour une durée fixe de 30 ans. En fonction du flux actualisé, la valeur de l'usufruit serait différente :

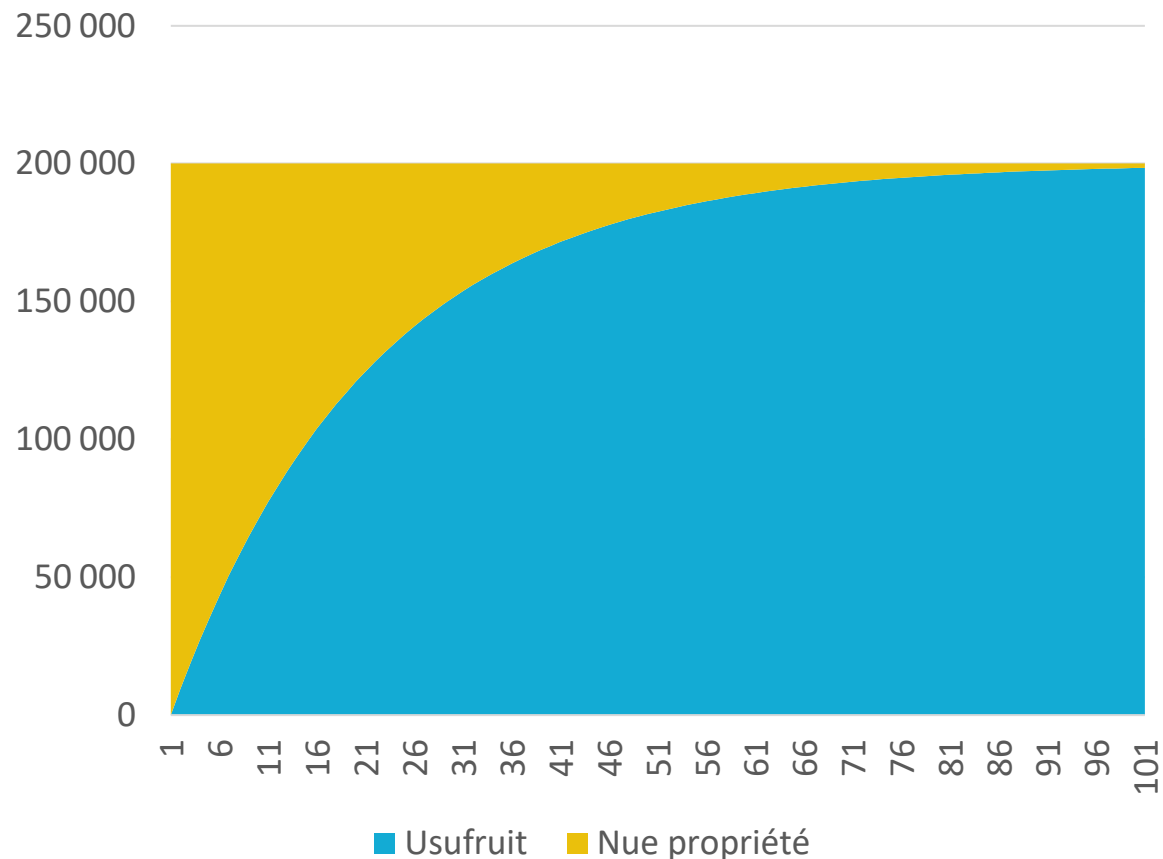
Année	Cash-flow	Résultat comptable	Cash-flow actualisé	Résultat actualisé
1	2 000	5 333	1 905	5 079
2	2 000	5 333	1 814	4 837
3	2 000	5 333	1 728	4 607
4	2 000	5 333	1 645	4 388
5	2 000	5 333	1 567	4 179
29	10 000	5 333	2 429	1 296
30	10 000	5 333	2 314	1 234
31	10 000	10 000	2 204	2 204
199	10 000	10 000	1	1
200	10 000	10 000	1	1

Diagram illustrating the summation of cash flows and results over time:

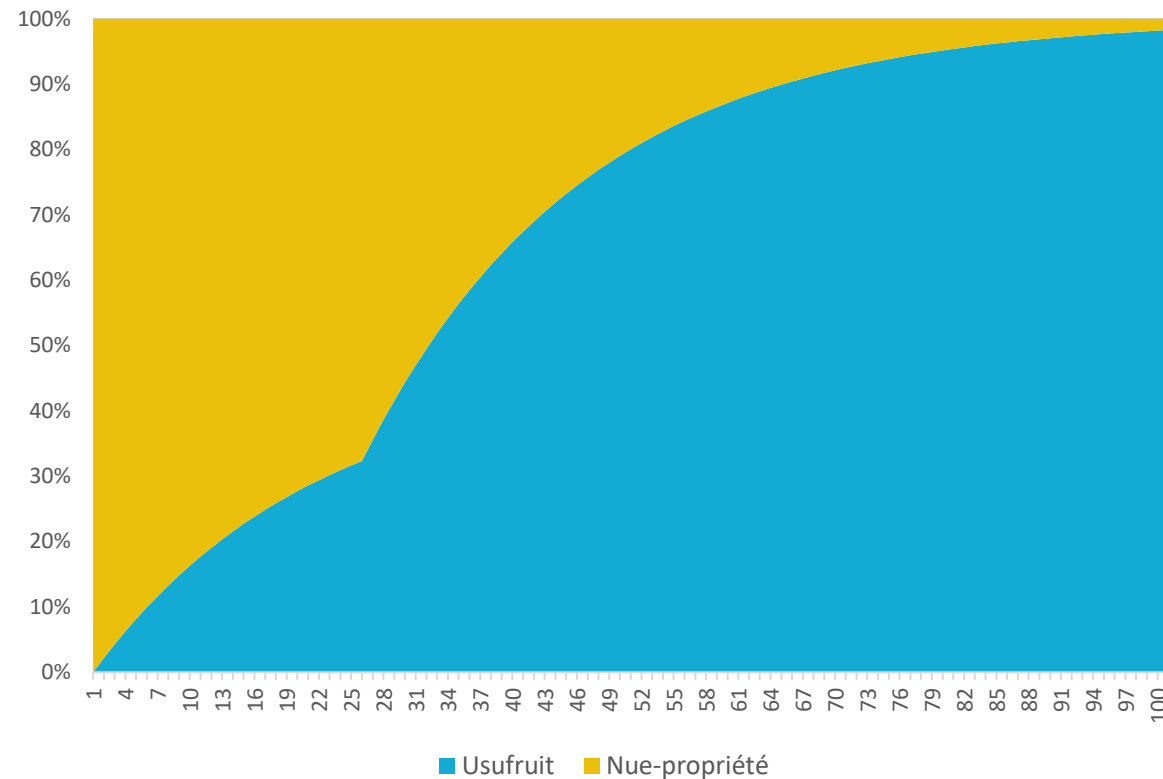
- Years 1-30 (highlighted in blue in the table):
  - Cash-flow actualisé:  $\Sigma 40\,973$  euros
  - Résultat actualisé:  $\Sigma 81\,986$  euros
- Years 31-200 (highlighted in yellow in the table):
  - Cash-flow actualisé:  $\Sigma 46\,275$  euros
  - Résultat actualisé:  $\Sigma 46\,275$  euros

Dans l'arrêt d'appel cassé par le conseil d'Etat, l'acquéreur de l'usufruit était une société soumise à l'IS. Ce dernière avait été redressée sur la différence de valeur, au motif d'un rehaussement de l'actif.

**Evolution de la valeur de l'U et de la NP en fonction de la durée de l'Usufruit (immeuble)**



**Evolution de la valeur de l'U et de la NP en fonction de la durée de l'Usufruit (SCI endettée)**



### Evaluation des parts de société – autres points d'attention

Attention à la date de perception du dividende : si l'usufruit expire avant la date de tenue des AG, sa prise en compte dans l'évaluation serait erronée.

Faut-il limiter le dividende distribuable à la trésorerie disponible ? Pratique courante, mais certains auteurs alertent sur un risque fiscal

Fiscalité

Revenus

# Société à l'IR

Résultat de la société à l'IR		
Bénéfice courant	Bénéfice exceptionnel	Déficit
Usufruitier	Nu-proprétaire	Nu-proprétaire BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20 Usufruitier (résultat courant) CE 10° et 9° ch.-r., 8 novembre 2017, n° 399764

*« Toutefois, l'usufruitier et le nu-proprétaire 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 avant la clôture de l'exercice aux termes d'un acte régulièrement enregistré, ayant date certaine. »*



## Société à l'IS

Dans le cadre d'une société à l'IS dont les titres sont démembrés, il n'y a pas de difficultés particulières.

Nu-proprétaire et Usufruitier sont imposables sur les dividendes qu'ils perçoivent respectivement.

**Nb: le régime mère-fille ne s'applique pas aux titres détenus en usufruit.**

Les titres doivent être détenus en pleine propriété ou en nue-propriété. Ceux détenus en usufruit sont exclus du régime, alors même que la société a obtenu contractuellement la jouissance des droits de vote qui y sont attachés (CE 20-2-2012 n° 321224 : RJF 5/12 n° 454). Cette exclusion s'applique même si la société détient par ailleurs au moins 5 % des titres de la société cible en pleine propriété (CE 23-3-2012 n° 335860 : RJF 7/12 n° 688).

# Fiscalité

Cession d'un droit (U / NP)

## Cession de l'usufruit ou de la nue-propiété d'un actif

**Nue-propiété**

Plus-value  
(PVI, PVM)

**Usufruit viager**

Plus-value  
(PVI, PV / VM)

**Usufruit « temporaire »  
(première cession)**

Revenu catégoriel  
(RF, RCM ...)

**Loi de finances rectificatives du 29 décembre 2012, n°2012-1510**

**Article 13-5° du Code général des impôts – BOI-IR-BASE-10-30-20150805**

*5.1°. « Pour l'application du 3 et par dérogation aux dispositions du présent code relatives à l'imposition des plus-values, le produit résultant de la première cession à titre onéreux d'un même usufruit temporaire ou, si elle est supérieure, la valeur vénale de cet usufruit temporaire est imposable au nom du cédant, personne physique ou société ou groupement qui relève des articles 8 à 8 ter, dans la catégorie de revenus à laquelle se rattache, au jour de la cession, le bénéfice ou revenu procuré ou susceptible d'être procuré par le bien ou le droit sur lequel porte l'usufruit temporaire cédé.*

# Stratégies patrimoniales faisant appel au démembrement de titres de société

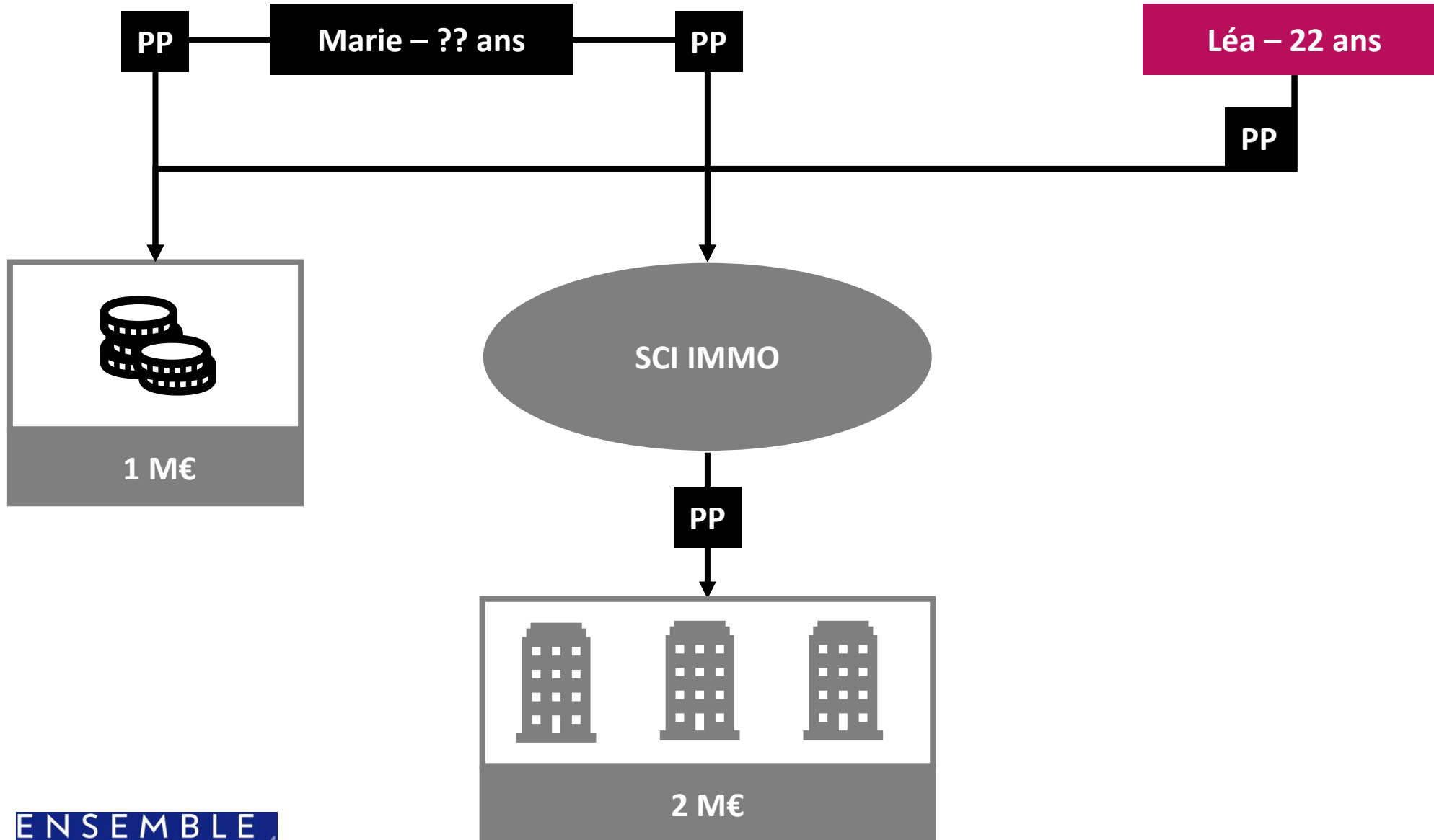
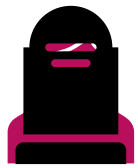
30 avril 2024



**Gilles Bösiger**  
Président  
Ensemble pour agir

**Donation de nue-propriété**

Transmission non-anticipée



Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
SCI	2 000
Autres actifs	1 000
Dettes	0
<b>Actif net transmis</b>	<b>3 000</b>
Abattement	- 100
<b>Base taxable</b>	<b>2 900</b>
<b>Droits de succession</b>	<b>1 070</b>





Marie – ?? ans



Léa – 22 ans

PP

Autres actifs

Valeur : 1 M€

SCI IMMO

PP



Valeur : 2 M€

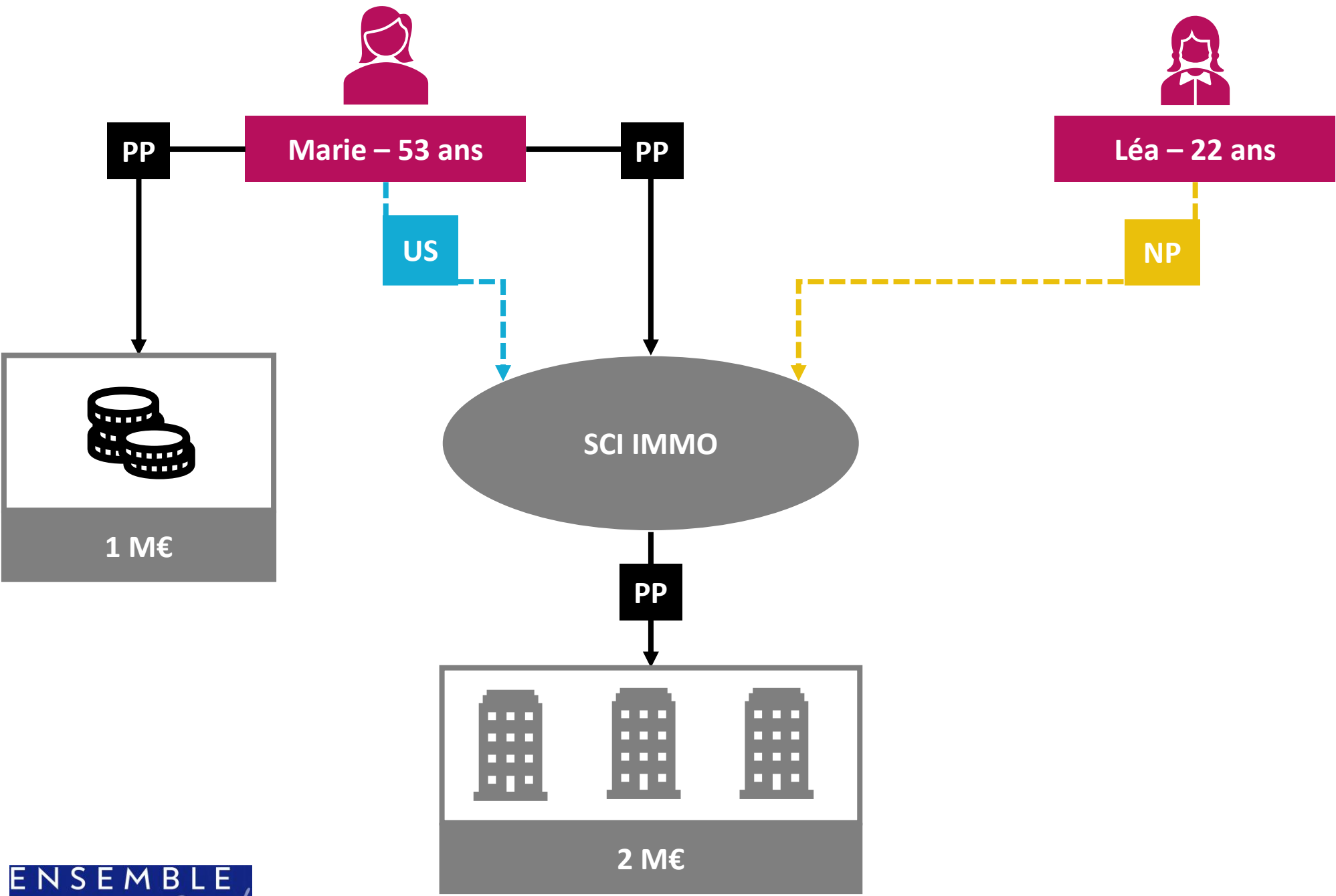
Passif (droits de succession)

- 1 070 k€

Valeur nette du patrimoine transmis  
1 930 000 euros

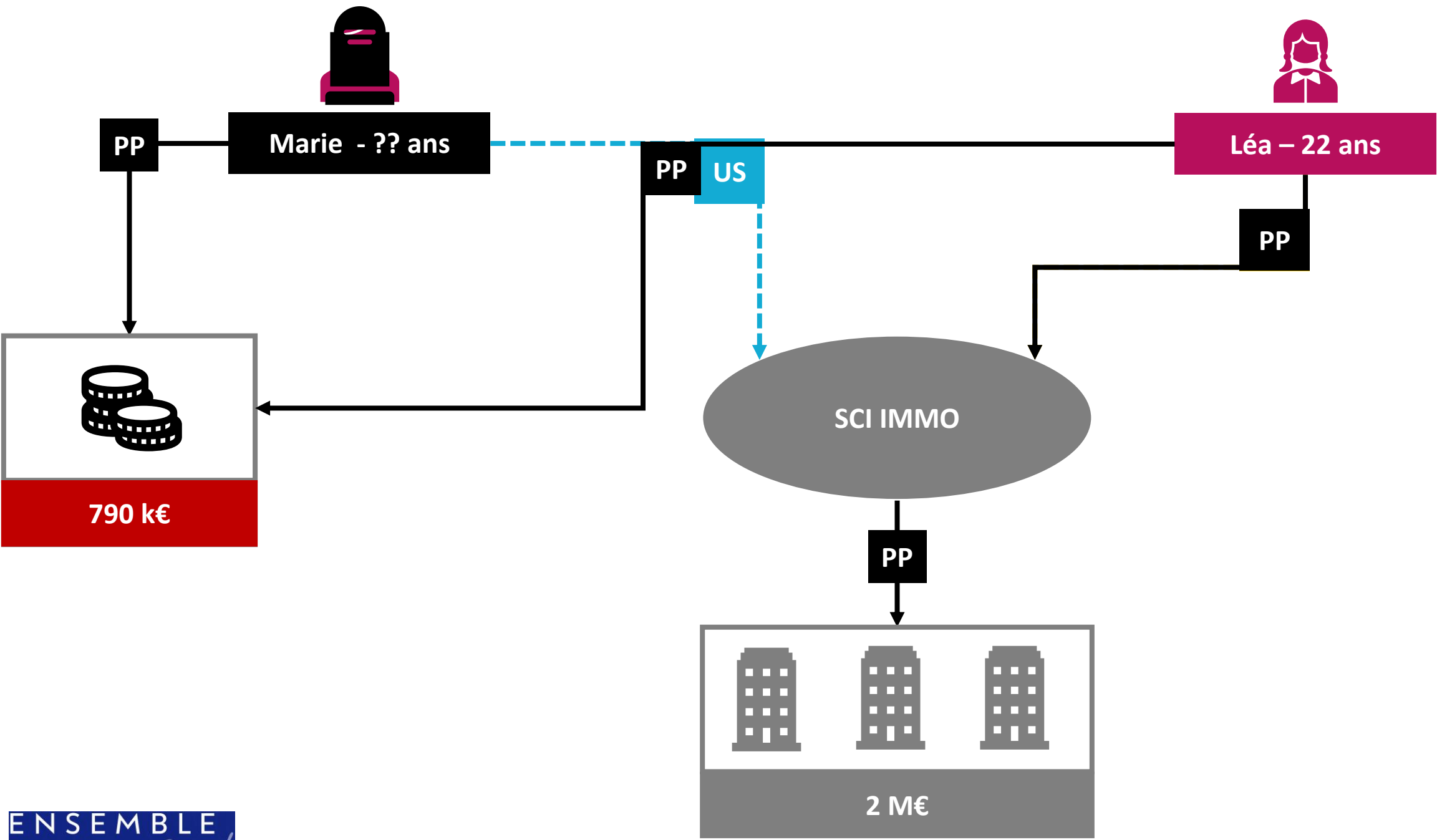
# Donation de nue-propriété

Transmission anticipée



Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts de SCI	2 000
Abat réserve US (50%)	- 1000
<b>Actif net transmis</b>	<b>1 000</b>
Abattement	- 100
<b>Base taxable</b>	<b>900</b>
<b>Droits de donation</b>	<b>210</b>



*« Sous réserve des dispositions de l'article 1020, la réunion de l'usufruit à la nue-propriété ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe lorsque cette réunion a lieu par l'expiration du temps fixé pour l'usufruit ou par le décès de l'usufruitier. »*

**Article 1133 – Code général des impôts**

## Hypothèse 1 : Décès moins de 15 ans après la donation

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
SCI	0
Autres actifs	790
Dettes	0
<b>Actif net transmis</b>	<b>790</b>
Abattement	0
<b>Base taxable</b>	<b>790</b>
<b>Droits de succession</b>	<b>315</b>
Droits de donation	210
<b>Total droits payés</b>	<b>525</b>
<i>Rappel absence donation</i>	<i>1 070</i>



Marie - ?? ans

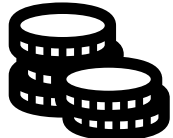


Léa - 22 ans

PP

PP

PP



790 k€

SCI IMMO

Passif (droits de succession)

- 315 k€

Valeur nette du patrimoine transmis  
2 475 000 euros



Valeur : 2 M€



## Hypothèse 2 : Décès plus de 15 ans après la donation

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
SCI	0
Autres actifs	790
Dettes	0
<b>Actif net transmis</b>	<b>790</b>
Abattement	100
<b>Base taxable</b>	<b>690</b>
<b>Droits de succession</b>	<b>150</b>
Droits de donation	210
<b>Total droits payés</b>	<b>360</b>
<b>Rappel absence donation</b>	<b>1 070</b>



Marie - ?? ans



Léa - 22 ans

PP

PP

**Autres actifs**

790 k€

**SCI IMMO**

**Passif (droits de succession)**

- 150 k€

PP

Valeur nette du patrimoine transmis  
2 640 000 euros

Valeur : 2 M€

## Synthèse

En k€	Pas d'anticipation	Donation NP < 15 ans	Donation NP > 15 ans
Droits donation / succession	1 070	525	360
Actif net transmis	1 930	2 475	2 640
% frottement fiscal	36%	17,50%	12%

## Intérêt de passer par des donations démembrées sur parts sociales

Optimisation des droits de succession

Aménagements statutaires : gérance « à vie », pouvoir très étendu (cession des actifs ...), droits de vote attribué à l'usufruitier...

**Attention à la fictivité**

Garder une part en PP pour avoir le statut d'associé

Interposition de la société permet de gérer la relation US/NP sur des parts, et non sur des actifs plus complexes.

# Pacte Dutreil avec titres démembrés

## Pacte Dutreil

Instauré par la loi n° 2003-721 du 1er août 2003 (dite « loi Dutreil »)  
« Favoriser la stabilité de l'actionnariat et la pérennité de l'entreprise transmise »

Titres de société opérationnelles (activité commerciale, industrielle etc...) : pas les SCI  
Holding passives : possible au prorata des actifs éligibles

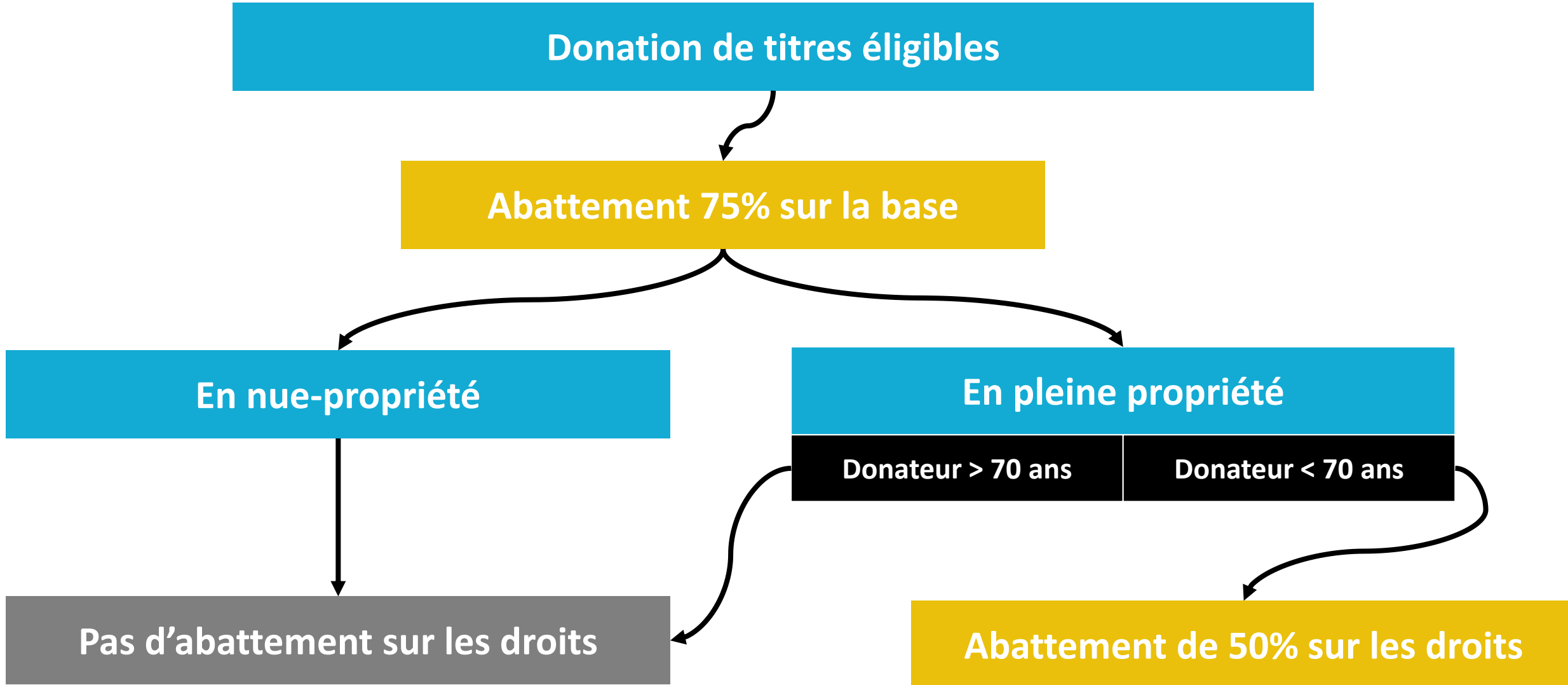
Engagements :

- Collectif
- Individuel
- De direction

# Pacte Dutreil

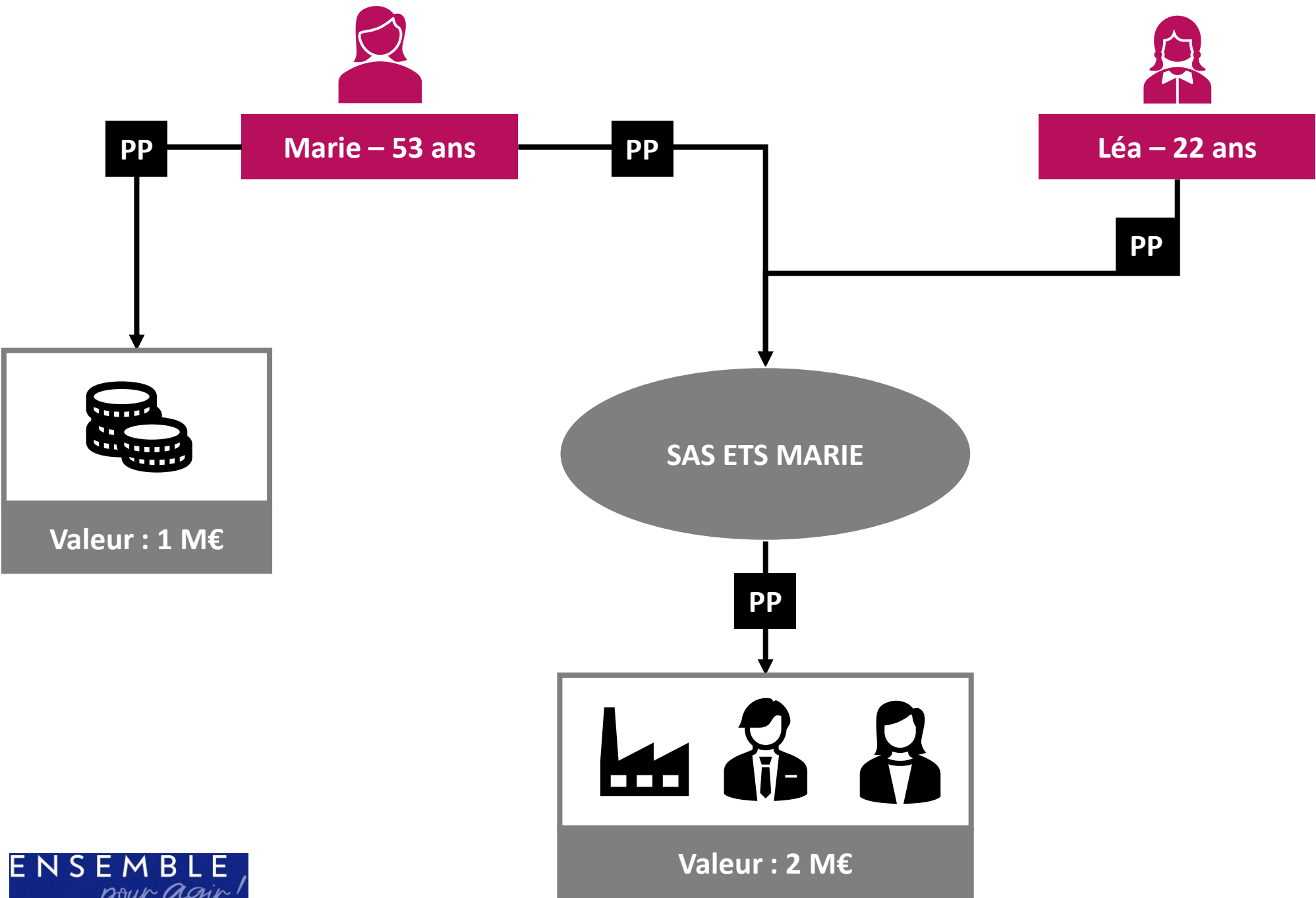
Application en cas de donation

# Les abattements Dutreuil en cas de donation





Donation sous Dutreil  
En PP



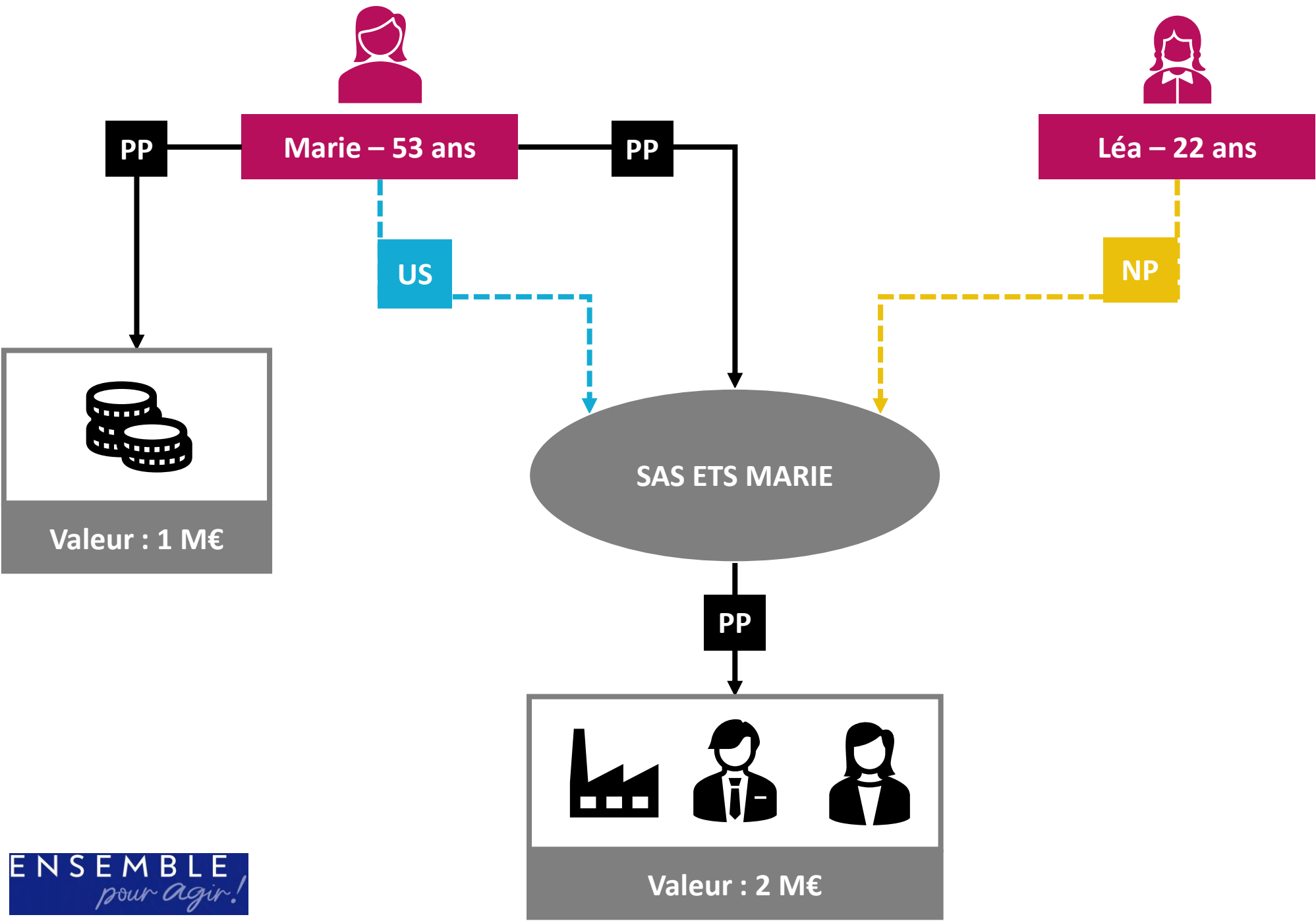
Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Sous réserve du respect des conditions  
d'éligibilité au Pacte Dutreil

75%

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
SAS ETS MARIE	2 000
Autres actifs	0
Dettes	0
<b>Actif net transmis</b>	<b>2 000</b>
Abattement Dutreil	- 1500
Abattement ligne directe	- 100
<b>Base taxable</b>	<b>400</b>
<b>Droits de donation</b>	<b>80</b>
Abattement 50%	-40
<b>Droits de donation</b>	<b>40</b>

Donation sous Dutreil  
En NP



Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

75%

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts de de la SAS	2 000
Abat réserve US (50%)	- 1000
<b>Actif net transmis</b>	<b>1 000</b>
<b>Abattement Dutreil</b>	<b>- 750</b>
Abattement	- 100
<b>Base taxable</b>	<b>150</b>
<b>Droits de donation</b>	<b>30</b>
Abattement 50%	0
<b>Droits de donation</b>	<b>30</b>

Sous réserve du respect des conditions  
d'éligibilité au Pacte Dutreil

# Synthèse

## Synthèse

Malgré l'abattement de 50% sur les droits, la donation en PP est plus onéreuse (40k) que celle en nue-propriété (30k)

Cela est lié à l'âge précoce de la donation (53 ans) : l'abattement pour réserve d'usufruit est alors de 50% sur la base, et est donc plus favorable qu'un abattement de 50% sur les droits.

**Attention toutefois ! Une donation en NP n'emporte pas les mêmes conséquences que la donation en PP !**

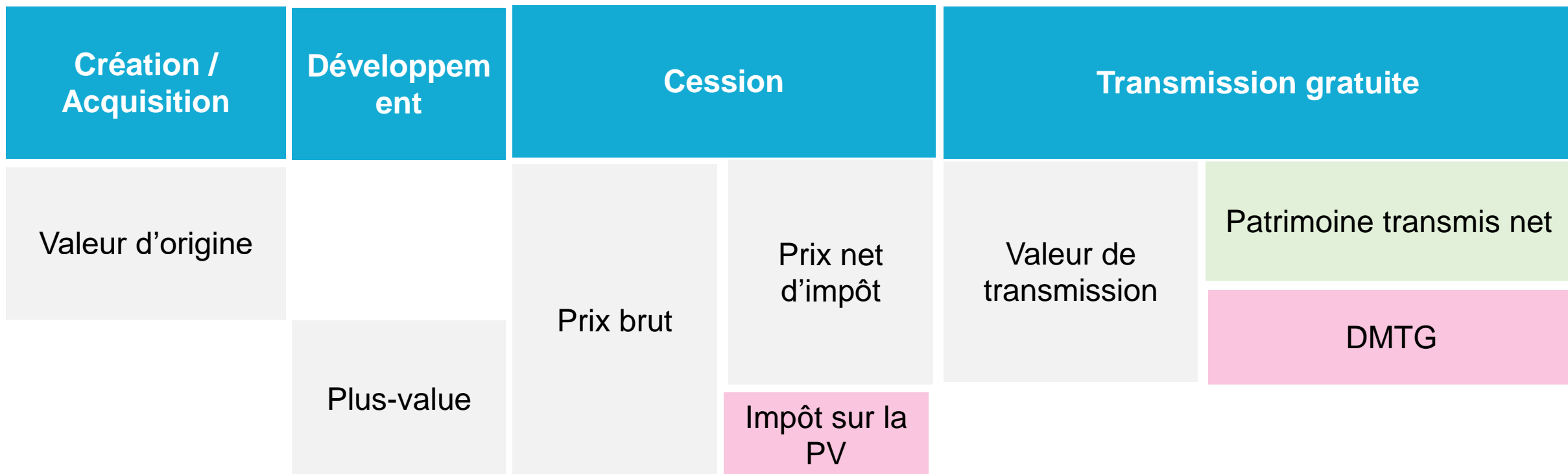
**L'application de l'exonération partielle aux donations consenties avec réserve d'usufruit est subordonnée à la condition que les droits de vote de l'usufruitier soient limités dans les statuts aux seules décisions concernant l'affectation des bénéfices.**

**L'application de l'exonération partielle aux donations consenties avec réserve d'usufruit est subordonnée à la condition que les droits de vote de l'usufruitier soient limités dans les statuts aux seules décisions concernant l'affectation des bénéfices.**



# Donation-cession

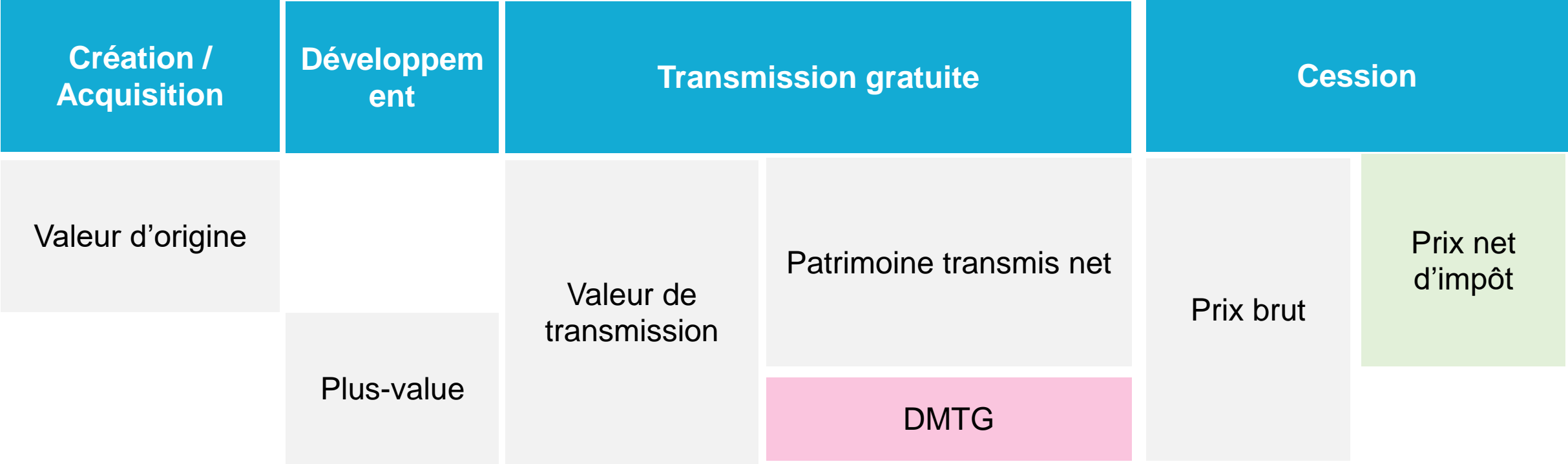
# La mécanique



Pour le calcul de la plus-value sur valeurs mobilières, le prix d'acquisition des valeurs, droits ou titres à retenir en cas d'acquisition à titre gratuit, correspond à la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation (CGI art. 150-0 D).

**La donation est un outil de purge de la plus-value !**

# La mécanique



Marie a créé une entreprise avec un capital d'origine de 100 000 euros

Son entreprise vaut aujourd'hui 2M€.

Marie va vendre son entreprise.

Marie souhaite donner 1M€ à sa fille Léa.

Marie est taxée à 30% de flat tax, et 4% de CEHR, soit 34%.

Cession, puis donation



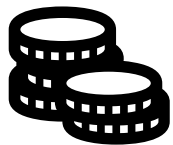
Marie – 53 ans

PP

PP

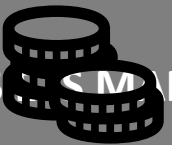


Léa – 22 ans



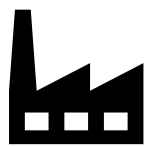
Valeur : 1 M€

SAS MARIÉ



Valeur : 2 M€

PP



Valeur : 2 M€

Cession de l'entreprise

<b>Impôt sur la plus-value</b>	<b>Montant (en €)</b>
Prix de cession	2 000 000
Valeur d'origine	- 100 000
<b>Plus-value imposable</b>	<b>1 900 000</b>
<b>Impôt / plus-value (34%)</b>	<b>- 646 000</b>
<b>Prix de cession net d'IPV</b>	<b>1 354 000</b>





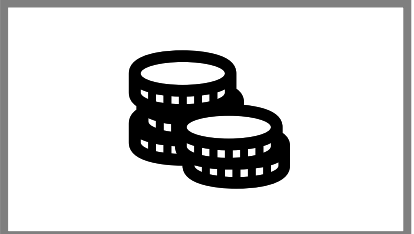
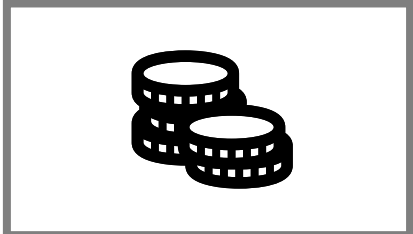
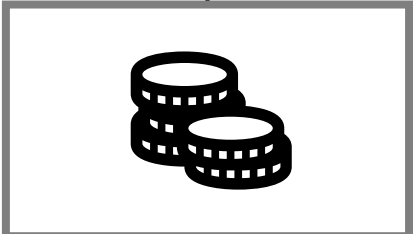
PP

Marie – 53 ans

PP

Léa – 22 ans

PP



Valeur : 1 M€

354 000 €

1 000 000 €

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

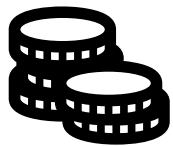
Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Cash donné	1 000
<b>Actif net transmis</b>	<b>1 000</b>
Abattement ligne directe	- 100
<b>Base taxable</b>	<b>900</b>
<b>Droits de donation</b>	<b>210</b>



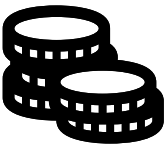
Marie – 53 ans

PP

PP



Valeur : 1 M€

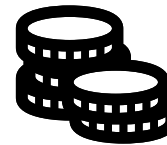


144 000 €



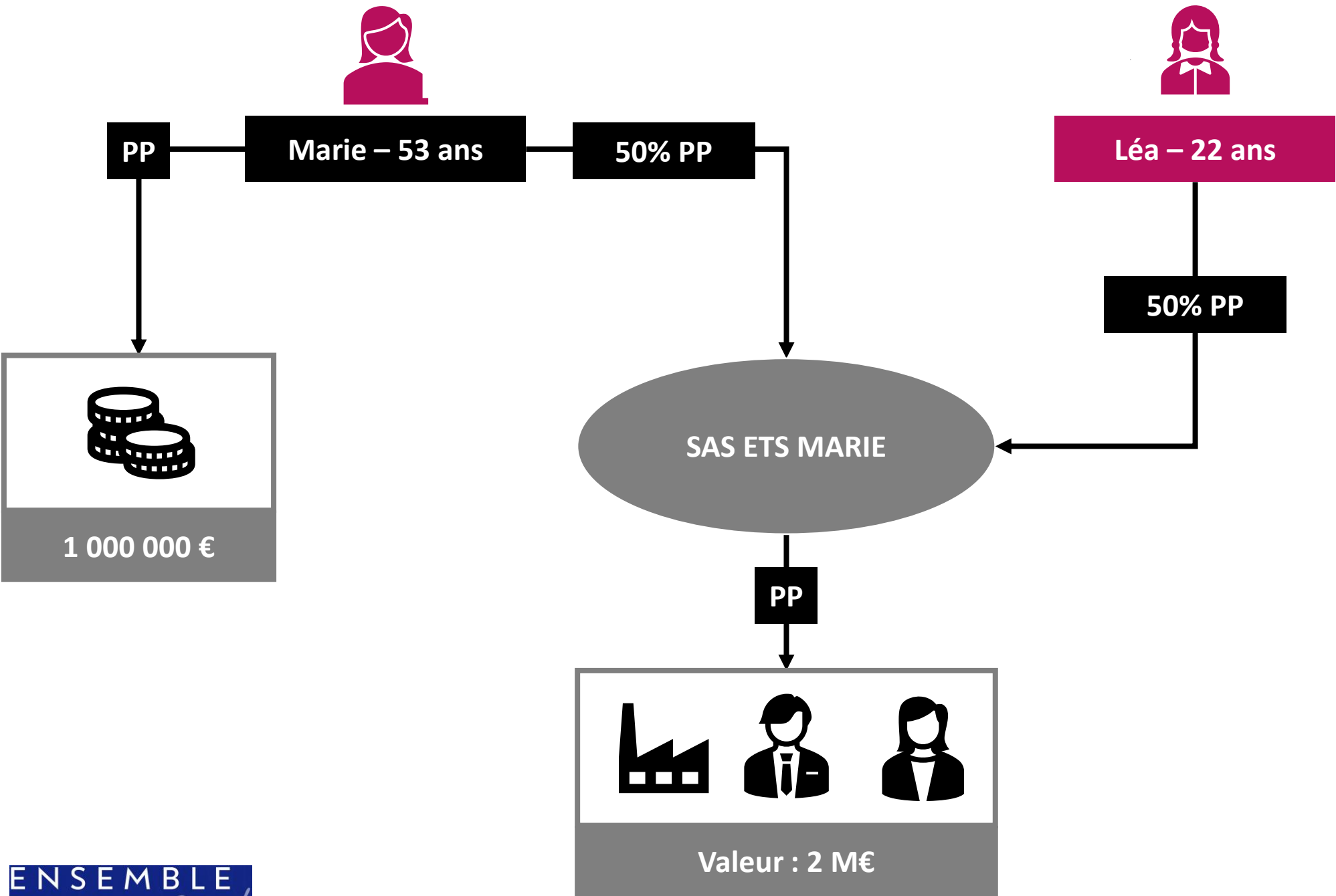
Léa – 22 ans

PP



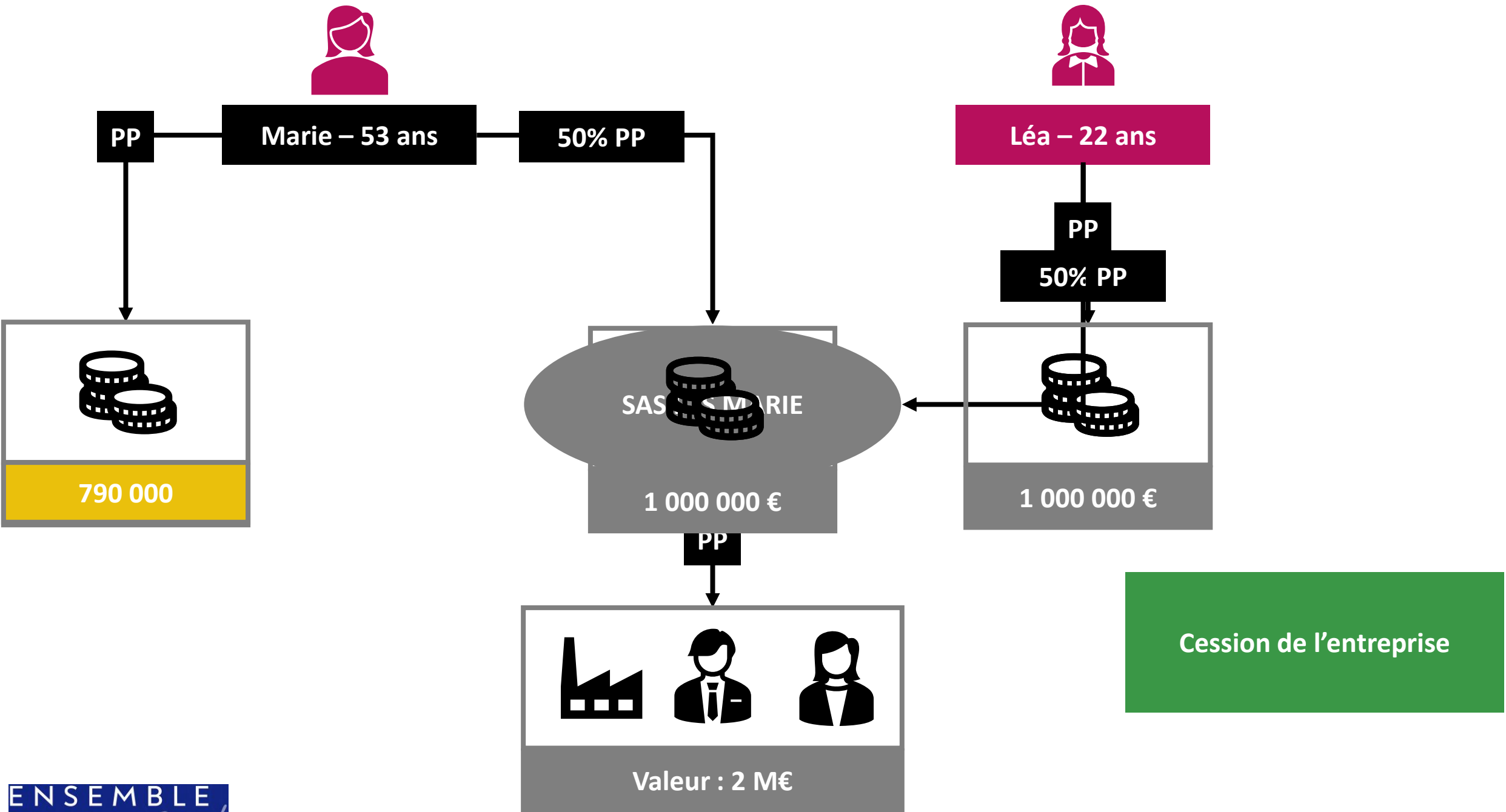
1 000 000 €

Et si on inverse l'ordre des opérations ?  
Donation, puis cession



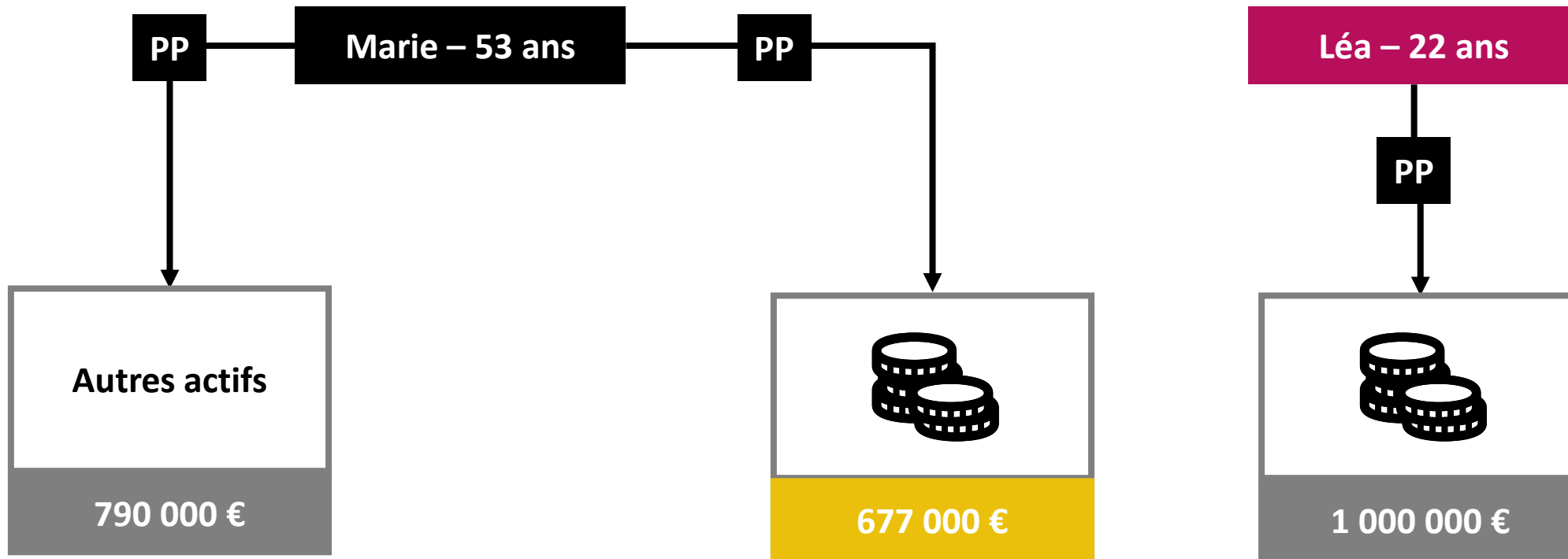
Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Titres transmis	1 000
<b>Actif net transmis</b>	<b>1 000</b>
Abattement ligne directe	- 100
<b>Base taxable</b>	<b>900</b>
<b>Droits de donation</b>	<b>210</b>



Impôt sur la plus-value	Marie	Léa
Prix de cession	1 000 000	1 000 000
Valeur d'origine	- 50 000	1 000 000
<b>Plus-value imposable</b>	<b>950 000</b>	<b>0</b>
<b>Impôt / plus-value (34%)</b>	<b>- 323 000</b>	<b>0</b>
<b>Prix de cession net d'IPV</b>	<b>677 000</b>	<b>1 000 000</b>





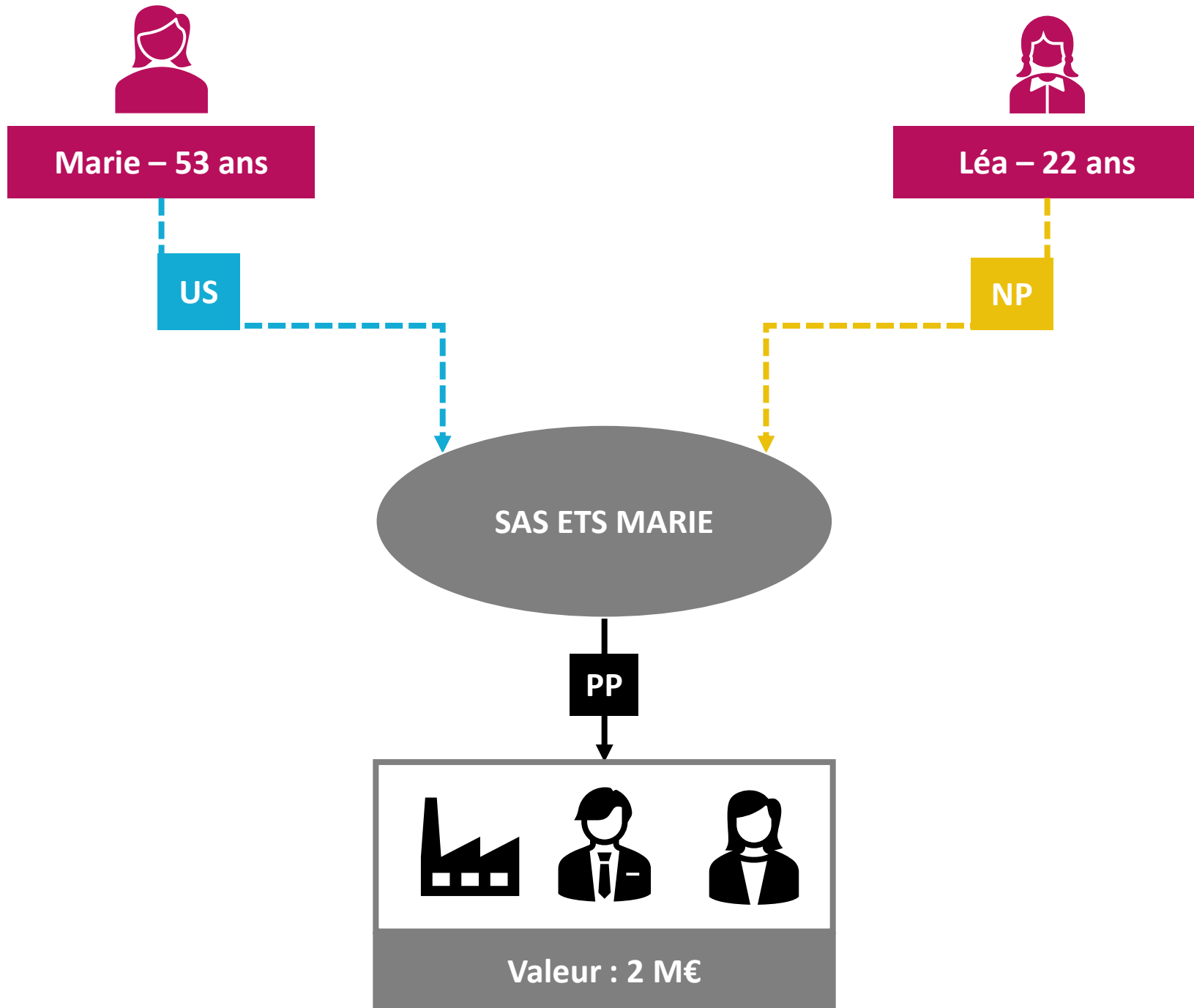
## Synthèse

En k€	Cession puis donation	Donation puis cession
Cash transmis (Léa)	1 000	1 000
Coût fiscal	<b>533</b>	<b>210</b>

**La différence (323k€) correspond à la plus-value purgée (950 k€) par le taux d'imposition / PV (34%)**

# Donation-cession en démembrement

Qui touche quoi ? Qui paye quoi ?



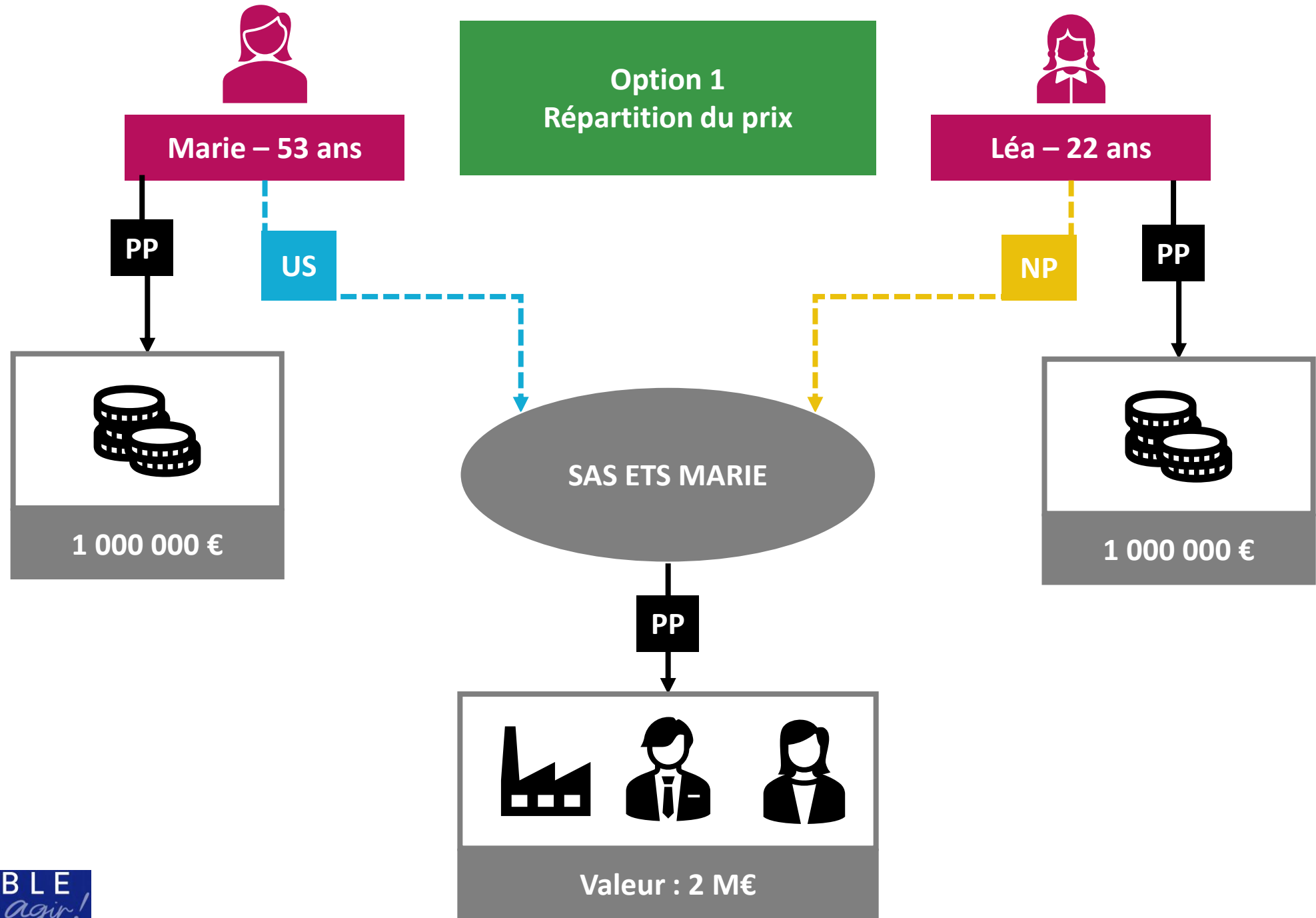
## Que se passe-t-il en cas de cession d'un actif démembré ?

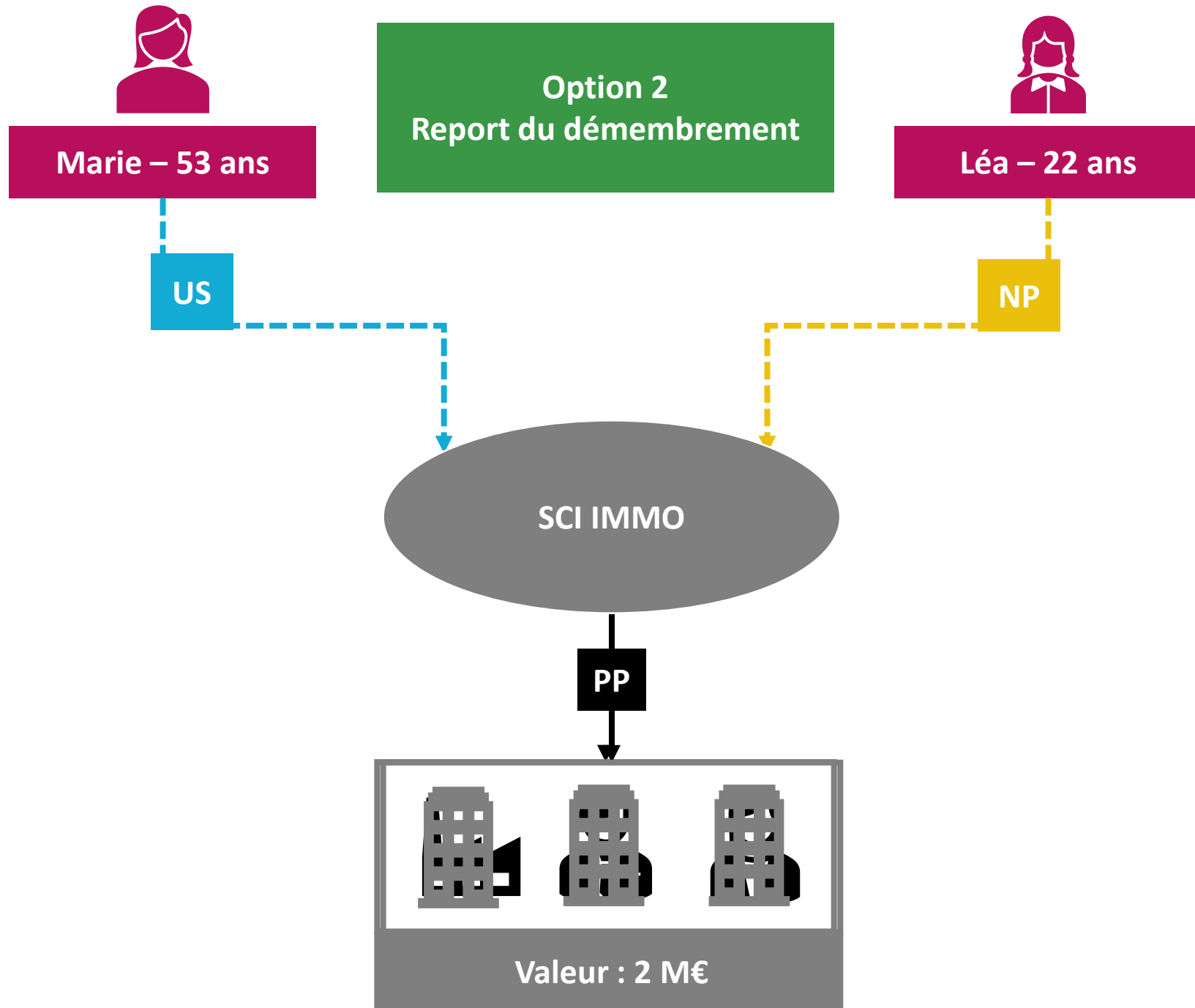
*« En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix. »*

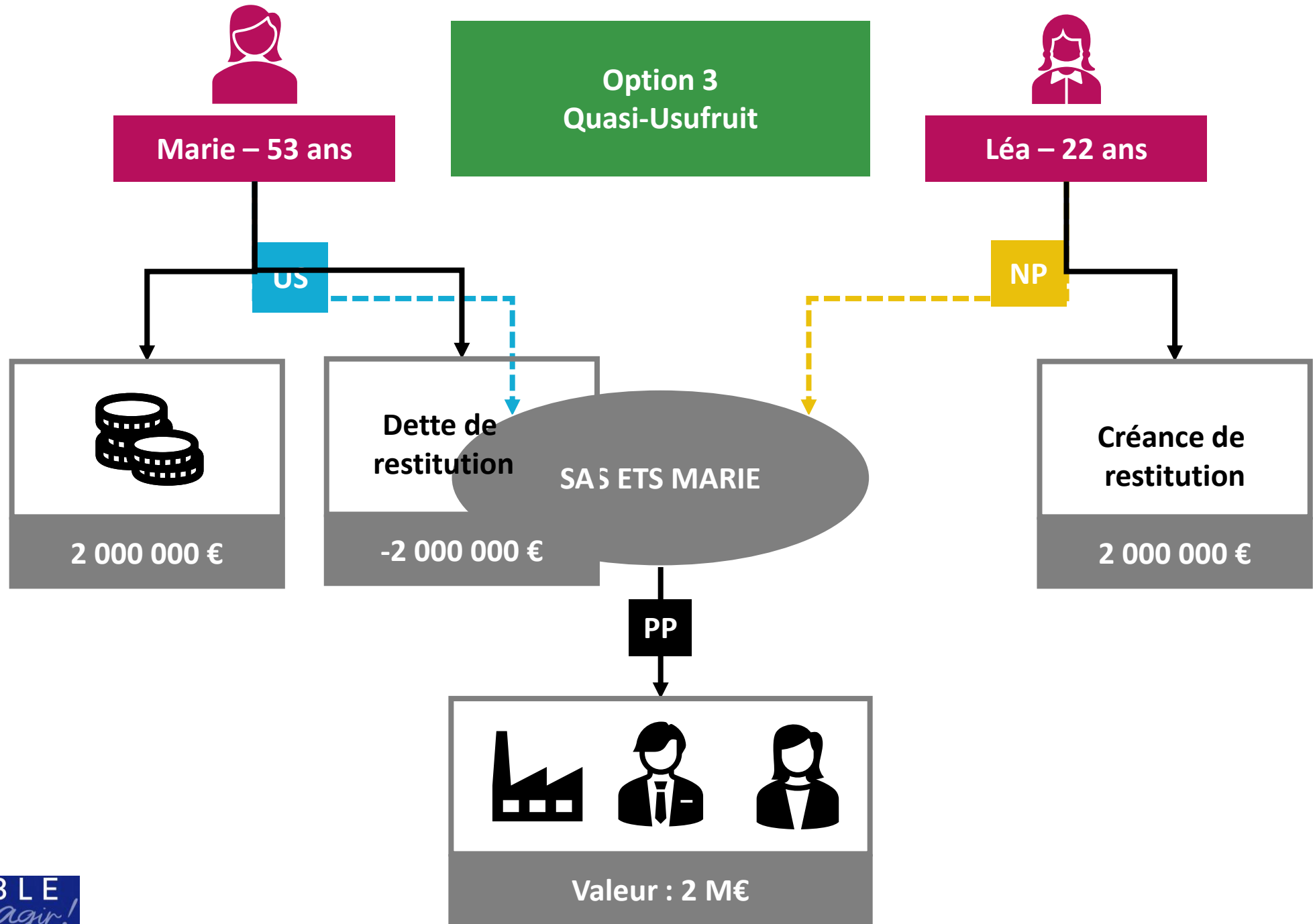
Répartition du prix de vente

Remploi du prix sur un actif démembré

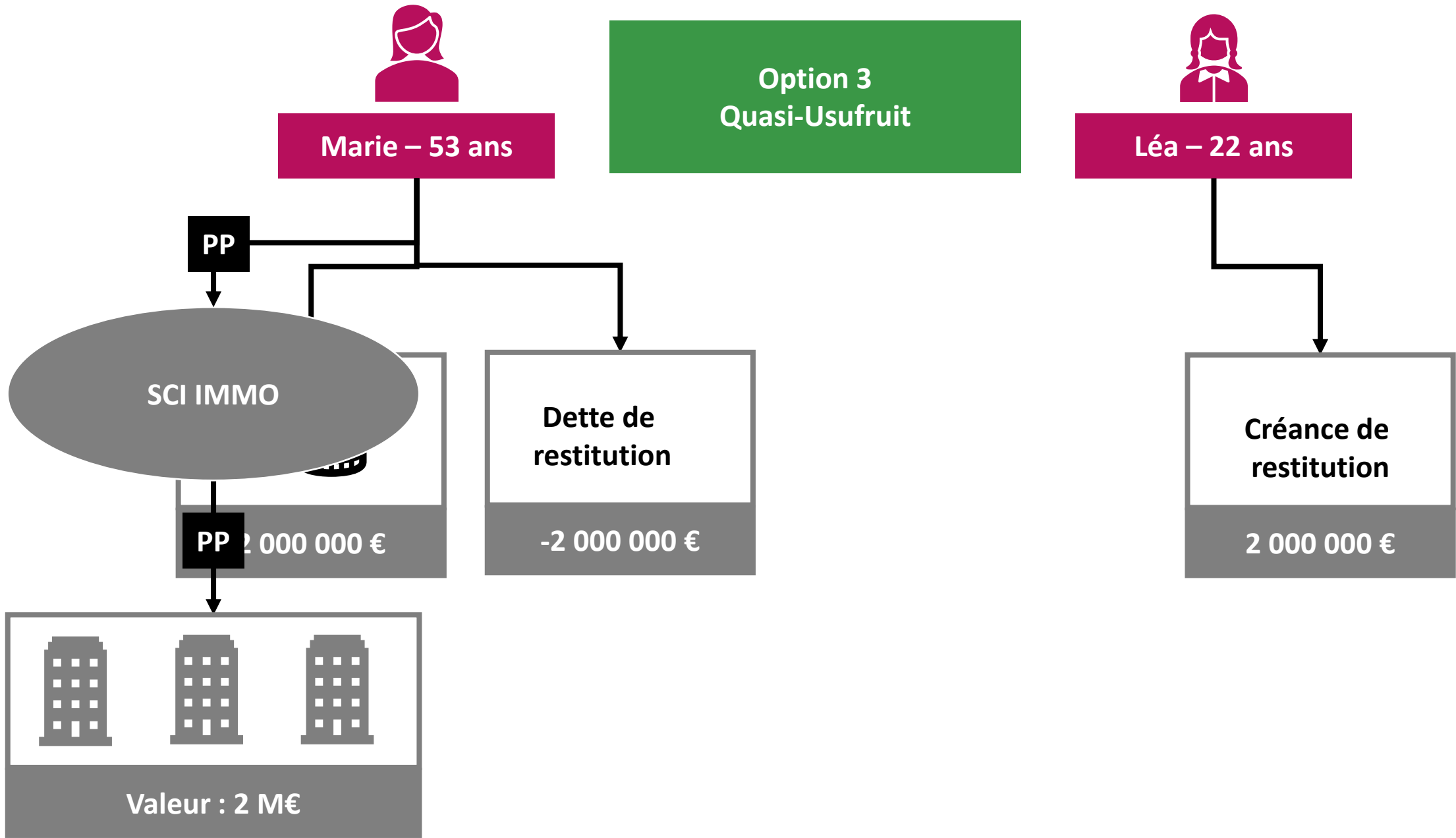
Création d'un quasi-usufruit











## Qui est redevable de l'impôt ?

Répartition du prix de vente	Report du démembrement sur un nouvel actif (reemploi)	Création d'un quasi-usufruit
Nu-propiétaire Usufruitier	Nu-propiétaire (problème liquidités)	Usufruitier

## Application sur les abattements pour durée de détention

Pour l'application de l'abattement pour durée de détention, la durée de détention est calculée à partir de la date d'acquisition par le redevable de l'impôt de son droit démembré.

Répartition du prix de vente	Report du démembrement sur un nouvel actif (reemploi)	Création d'un quasi-usufruit
Plus-value / nue-propriété Non-éligible à l'abattement si donation < 2 ans	Non-éligible à l'abattement si donation < 2 ans	Éligible à l'abattement
Plus-value / usufruit Éligible à l'abattement (durée de détention > 8 ans)		

## Option 1 : répartition du prix entre usufruitier et nu-propiétaire

### Avantages

Aucune relation de démembrement à gérer post-cession

Chaque partie devient plein-propiétaire de son cash

### Inconvénients

Imposition du nu-propiétaire sur une QP où les abattements pour durée de détention sont perdus

En matière de droits de succession, aucune optimisation car rupture du démembrement.

Perte partielle des fruits pour l'usufruitier initial

## Option 2 : remploi du prix de cession

### Avantages

La relation de démembrement perdure : effet optimisant sur les droits de succession

Le donateur continue à bénéficier des fruits de l'intégralité de la surface patrimoniale

### Inconvénients

Imposition du nu-proprétaire sur une QP où les abattements pour durée de détention sont perdus

Imposition du nu-proprétaire sur une QP sans cash : l'usage préconise de transmettre une QP de titres en PP

Relation NP/US à gérer

## Option 3 : quasi-usufruit

### Avantages

Rupture de la relation US/NP, sans anéantir totalement l'effet optimisant par le jeu de la créance de restitution

L'usufruitier est imposable : bénéficie des abattements sur la totalité de la plus-value, et cash disponible pour payer l'impôt

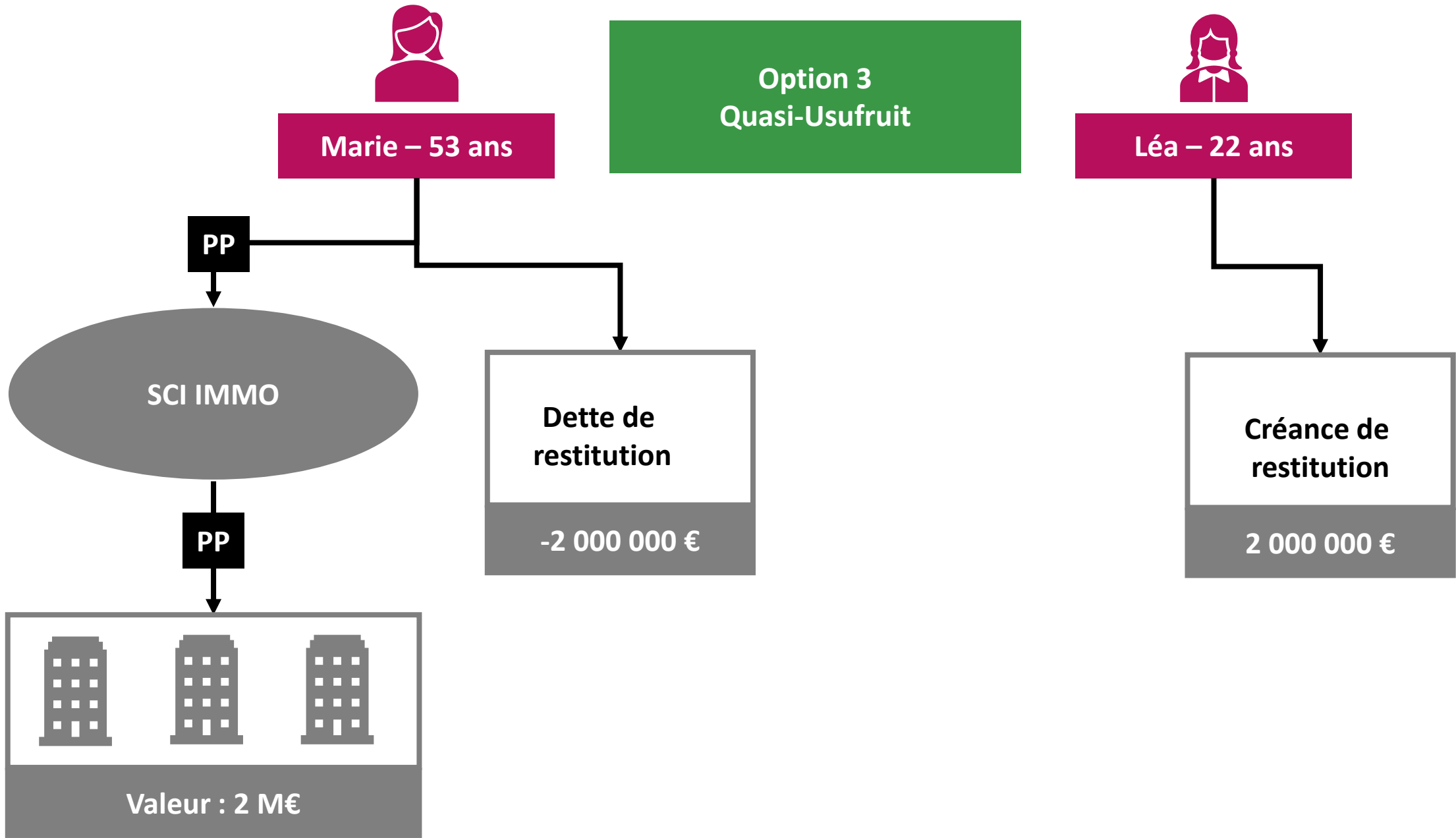
### Inconvénients

Risque d'une moindre efficacité sur l'effet optimisant du démembrement si la créance de restitution n'est pas indexée

Risque d'abus de droit ?

# Donation-cession en démembrement

Focus sur le quasi-usufruit





## Quasi-usufruit et abus de droit ?

« Un acte de donation-partage de la nue-propiété de titres par un contribuable à ses enfants peut valablement contenir une clause de quasi-usufruit non assortie d'une caution en application des articles 587 et 601 du Code civil. **Si le contribuable dispose d'un quasi-usufruit sur une partie du prix de cession ultérieur des titres, il reste redevable à l'égard des donataires d'une créance de restitution d'un montant équivalent.** Ainsi, et alors même que cette créance n'est pas assortie d'une sûreté, **le contribuable doit être regardé comme s'étant effectivement et irrévocablement dessaisi** des biens ayant fait l'objet de la donation. »

**CE 10-2-2017 n° 387960**

« Présente un caractère abusif la donation-cession de titres avec réserve d'usufruit aux termes de laquelle **le donateur a appréhendé l'intégralité du prix de cession dans le cadre d'une convention de quasi-usufruit conclue postérieurement à la cession**, alors que l'acte de donation contenait une clause de remploi du prix dans des droits démembrés »

**CE 14-10-2015 n° 374440**

### Créance de restitution

**Principe : nominalisme monétaire.**

**clause d'indexation** de la créance de restitution, l'indice choisi devant être en relation soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité d'une des parties, en raison de l'interdiction des indexations générales ;

**clause prévoyant que la créance suivra le sort des emplois successifs**, suivant le principe de la subrogation, comme pour le calcul des récompenses en fonction du profit subsistant ;

**clause prévoyant qu'à l'extinction du quasi-usufruit, les usufruitiers devront restituer non la somme elle-même**, mais toutes les destinées de l'emploi qui en aura été fait.

### Les bonnes pratiques du quasi-usufruit

Prévoir le QU le plus tôt possible, au plus tard lors de la cession

Donner date certaine à la convention de QU pour permettre sa déductibilité dans la succession – acte authentique

Donner une garantie, ou prévoir un suivi du patrimoine / obligation de réinvestissement

# Donation-cession en démembrement

Fiscalité : points d'attention

- Les droits de donation pris en charge par le donateur pour le compte du donataire ne peuvent majorer le prix d'acquisition que si le donataire appartient au même foyer fiscal que le donateur

CAA Bordeaux 4-6-2008 n° 06-1412 : RJF 12/08 n° 1330 ; TA Paris 12-11-2012 n° 1113118 : RJF 4/13 n° 406).

# Quelle valeur d'acquisition déduire du prix de cession pour calculer la PV imposable ?

L'U ou le NP était-il PP avant le démembrement ?

Non

Oui

Acq à titre onéreux

Acq à titre gratuit

Prix d'acquisition

Valeur DMTG

+ Valeur d'acquisition initiale de la PP des titres  
+ accroissement de valeur du droit transmis constaté entre la date de l'acquisition initiale de la pleine propriété et la date de transmission à titre gratuit ou onéreux.

# Quelle valeur d'acquisition déduire du prix de cession pour calculer la PV imposable ?

<b>Acquisition des titres par Marie (35 ans) 100 000 euros</b>	<b>Donation de la NP par Marie (53 ans) à Léa</b>	
Nue-propriété = 50 000 €	Nue-propriété = 1 000 000 €	<b>Accroissement = 950 000 euros</b>
Usufruit = 50 000 €	Usufruit = 1 000 000 €	
<b>PP = 100 000 euros</b>	<b>PP = 2 000 000 euros</b>	<b>Valeur d'origine = 1 050 000 €</b>

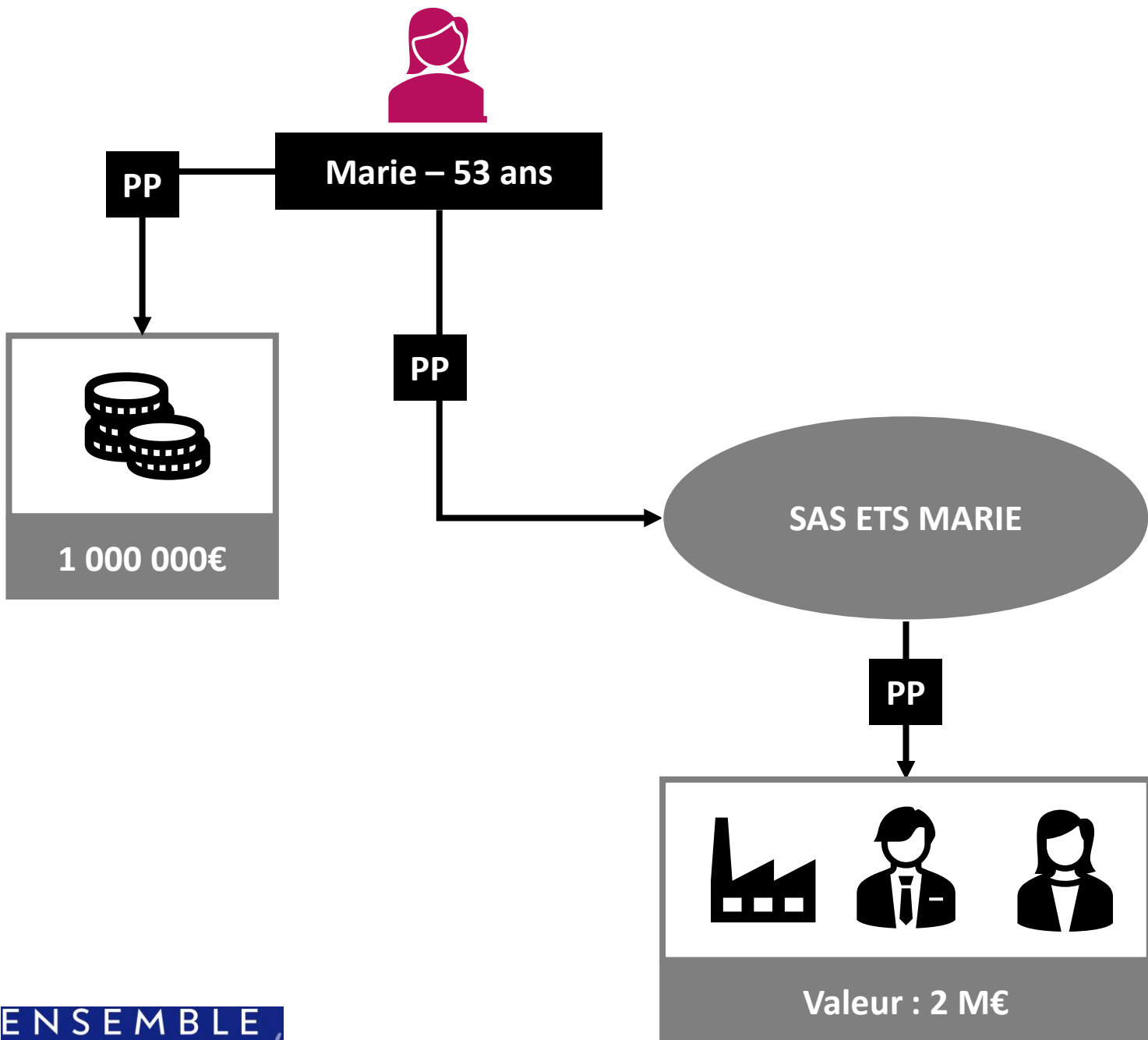
Ventilation selon barème fiscal  
669 CGI, avec âge à la cession

**A supporter les DMTG**



# Donation-cession en démembrement

Comparaison emploi / quasi usufruit



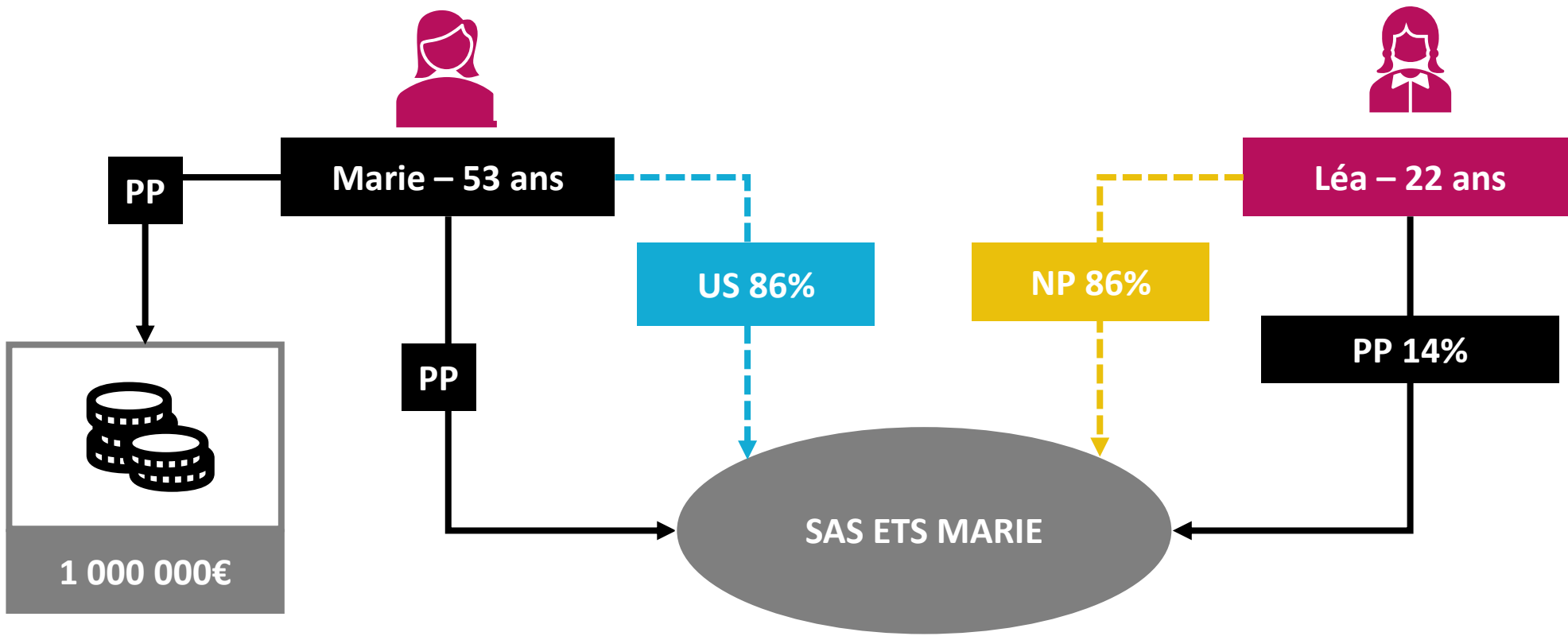
**Léa – 22 ans**

**Vente de la société « SAS » et réinvestissement du prix dans un investissement immobilier.**

**Au moment du décès de Marie : hypothèse d'une valeur de l'investissement immobilier valorisée de 50%.**

**Marie bénéficie d'un abattement renforcé de 85% (TMI 45%), soit un taux d'imposition de 28% (CEHR inclus).**

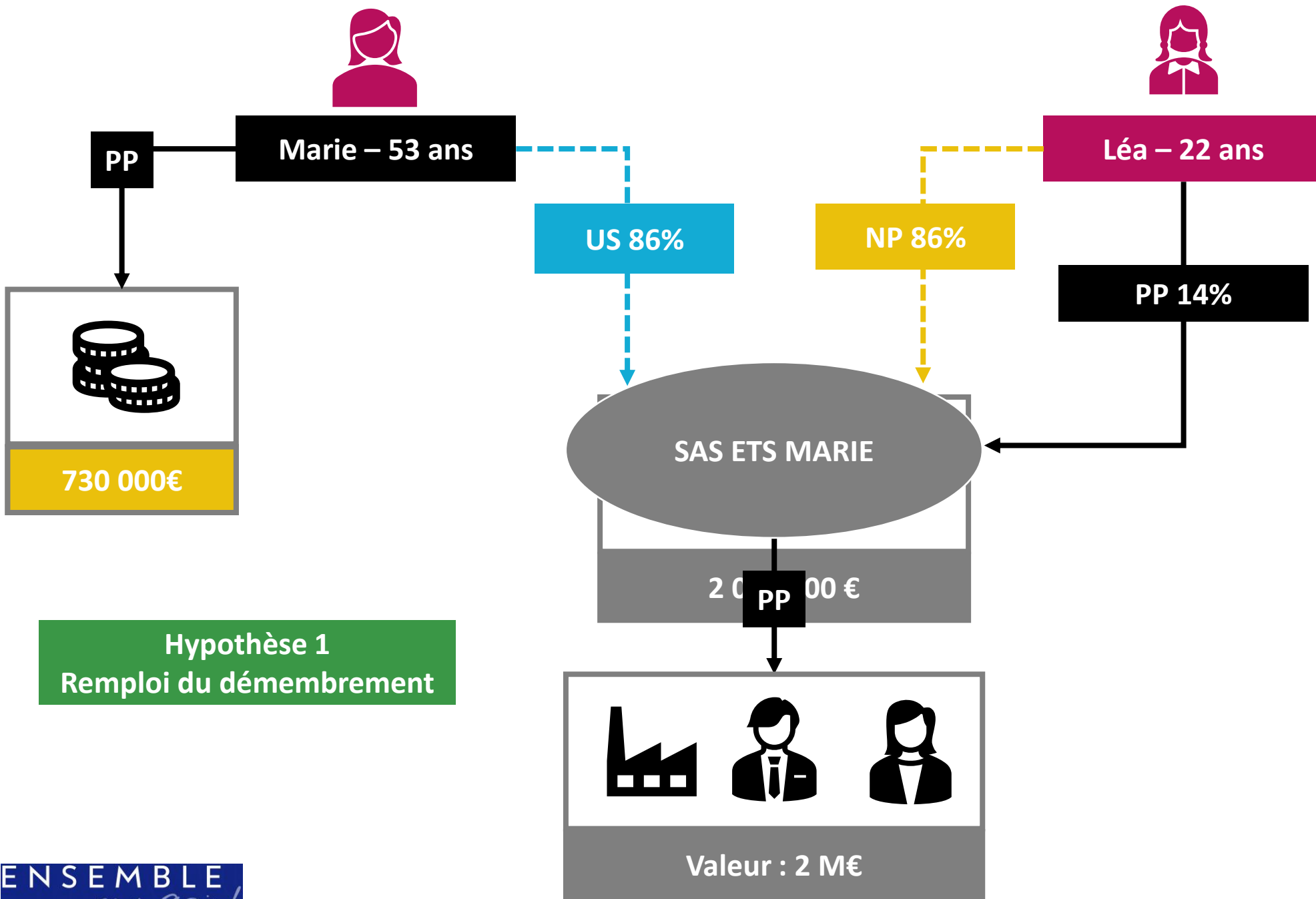
**Hypothèse 1**  
**Remploi du démembrement**



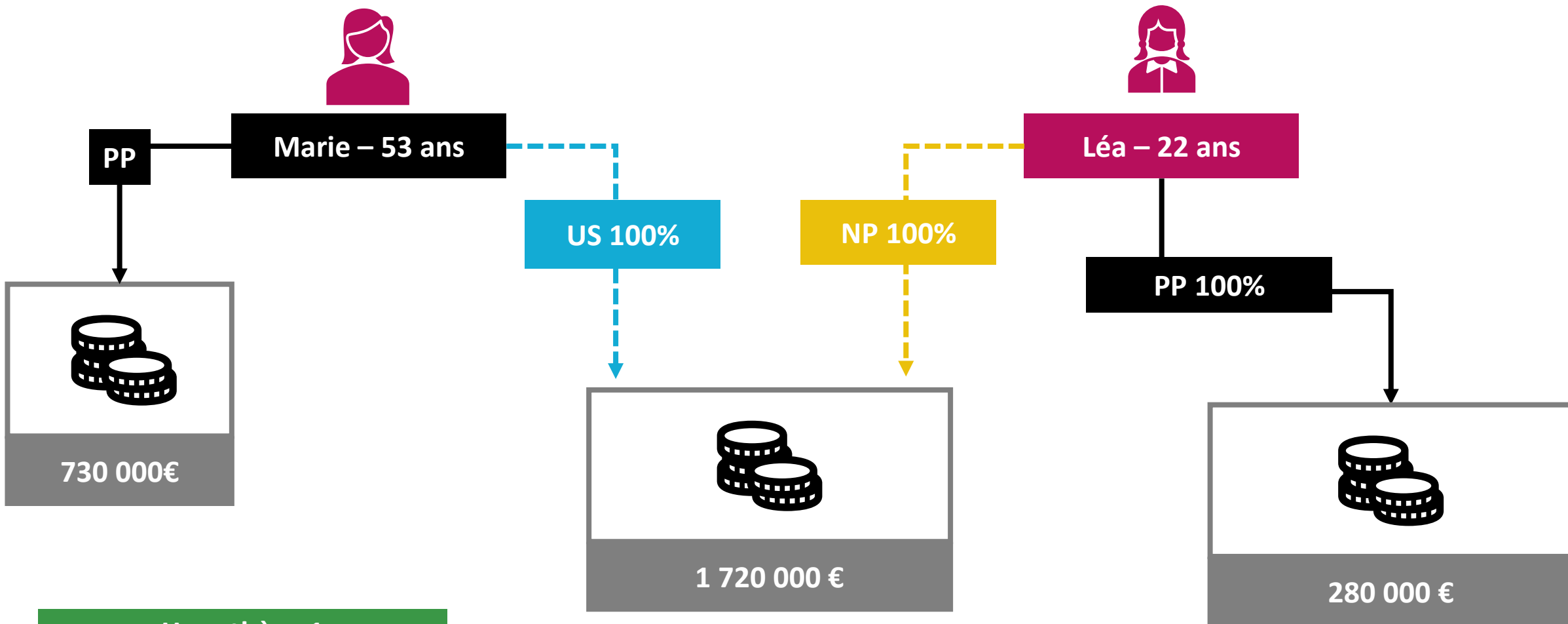
**Hypothèse 1**  
Remploi du démembrement

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts en PP	280
Parts en NP	1 720
Abattement usufruit	-860
<b>Actif net transmis</b>	<b>1 140</b>
Abattement ligne directe	- 100
<b>Base taxable</b>	<b>1 040</b>
<b>Droits de donation</b>	<b>270</b>



**Hypothèse 1**  
Remploi du démembrement

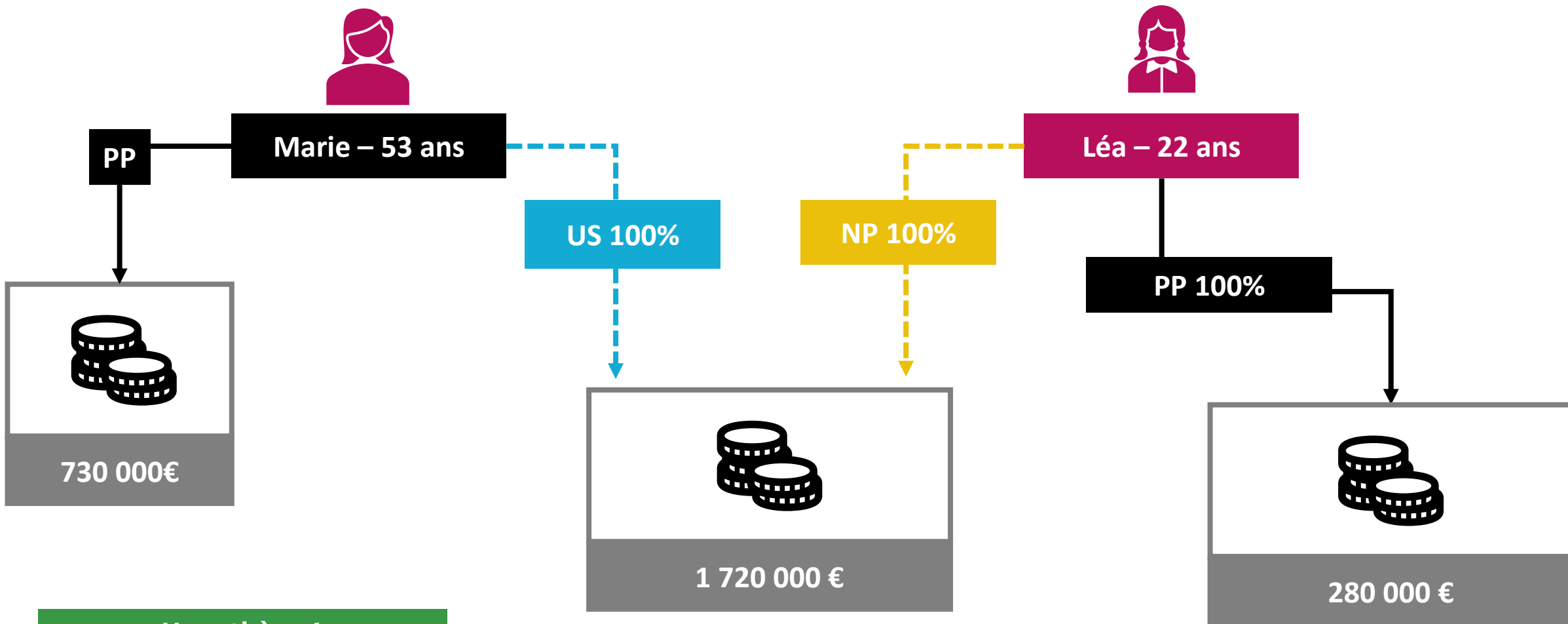


**Hypothèse 1**  
Remploi du démembrement

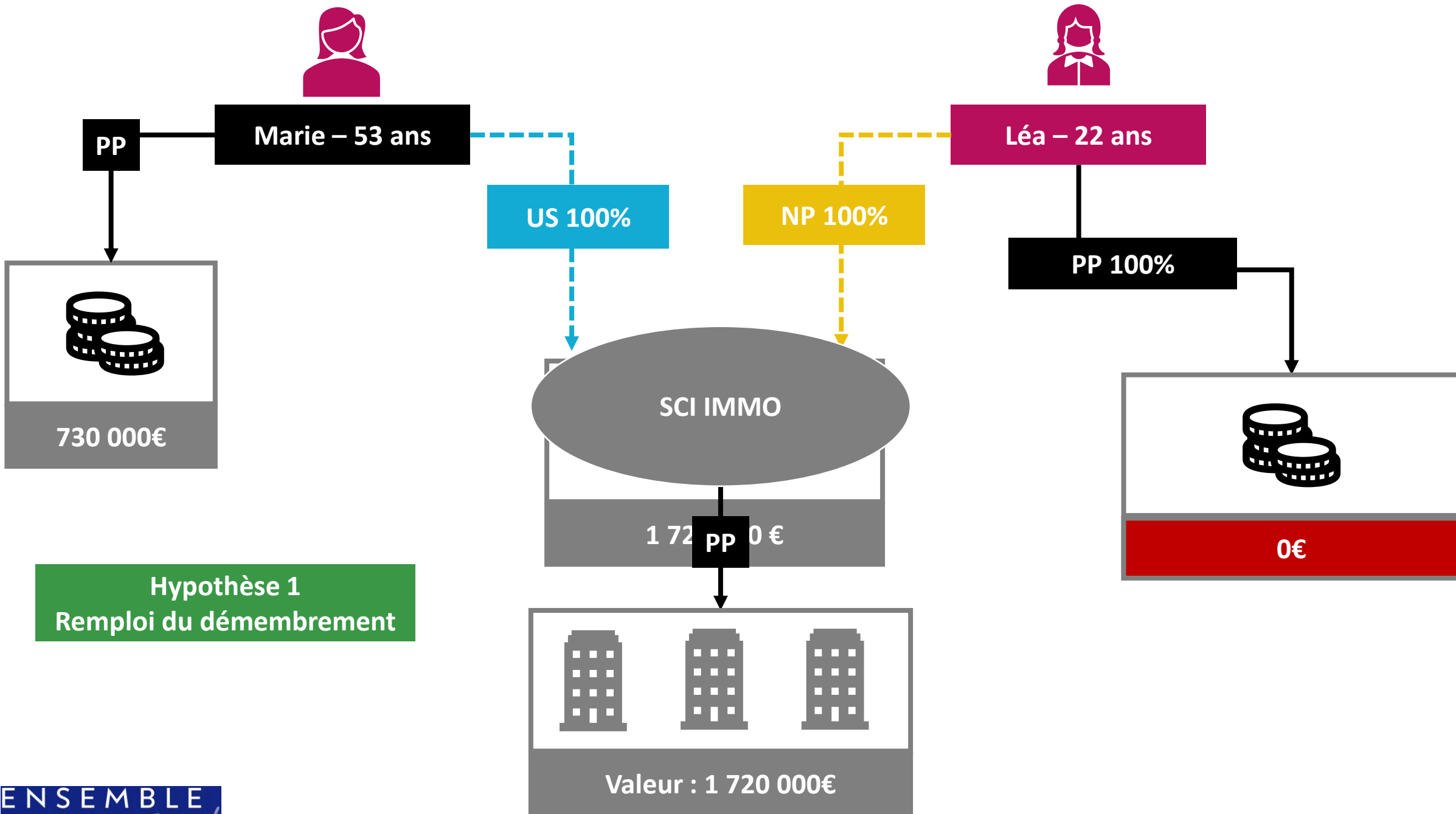
Léa est redevable de l'impôt sur la plus-value sur la totalité, évidemment pour sa QP en PP, mais aussi pour la quote-part démembrée car option pour le emploi.

Impôt sur la plus-value	QP en PP	QP en NP
Prix de cession	280 000	1 720 000
Valeur d'origine	- 280 000	- 904 000
<b>Plus-value imposable</b>	<b>0</b>	<b>816 000</b>
<b>Impôt / plus-value (34%)</b>	<b>0</b>	<b>280 000</b>
<b>Prix de cession net d'IPV</b>	<b>280 000</b>	<b>1 440 000</b>

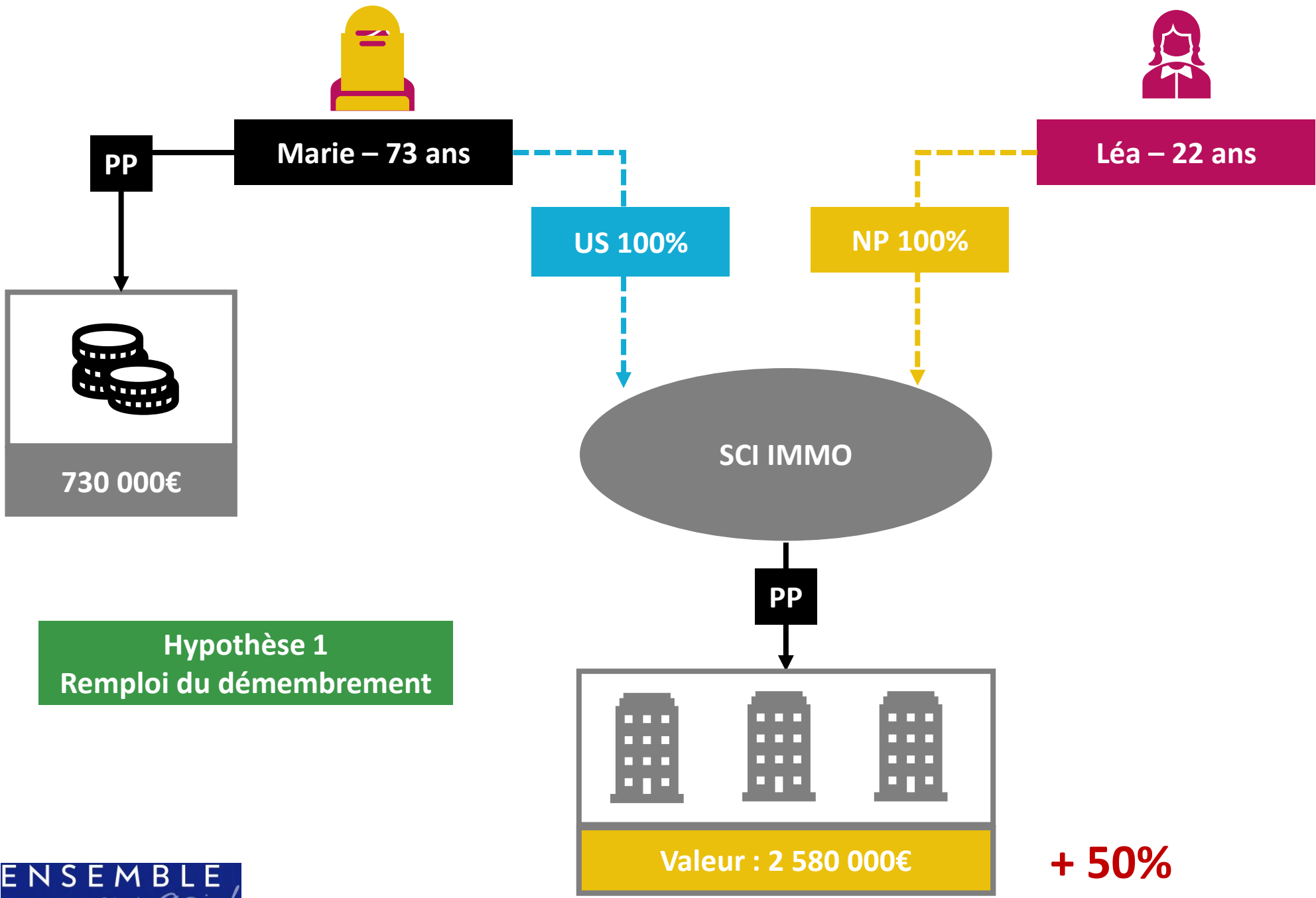




**Hypothèse 1**  
**Remploi du démembrement**



**Hypothèse 1**  
Remploi du démembrement

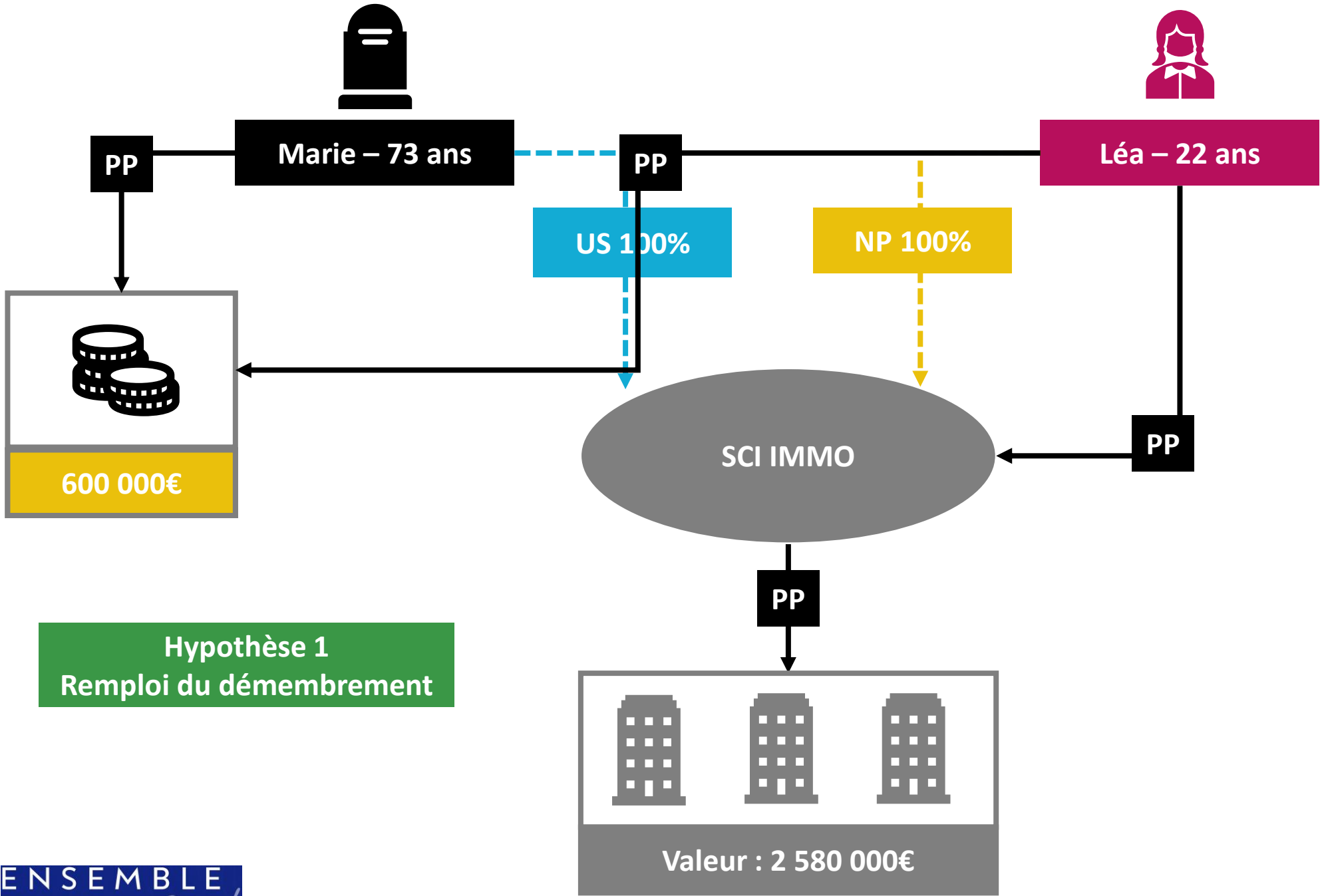


Hypothèse 1  
Remploi du démembrement

+ 50%

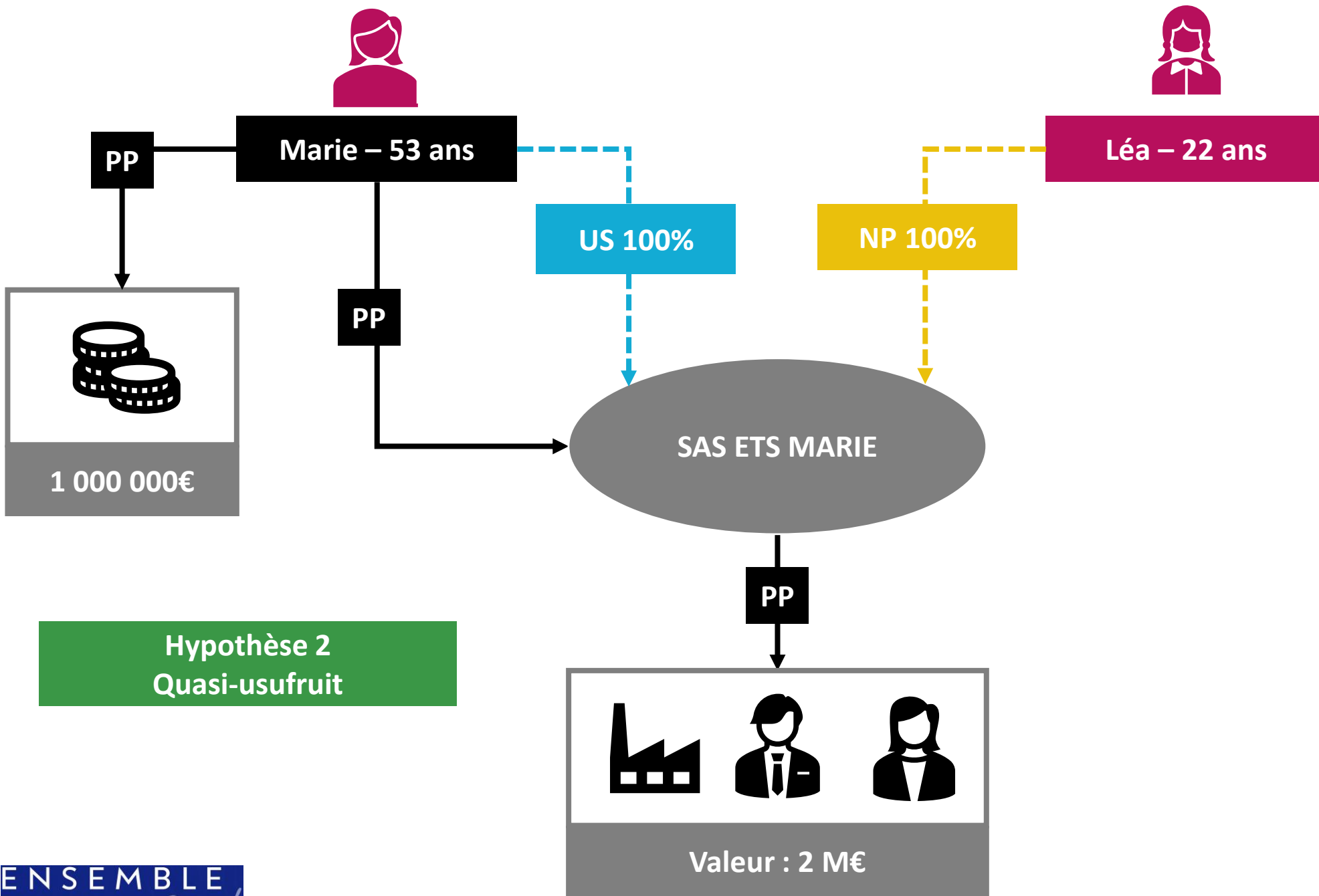
Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts SCI	0
Cash	730
<b>Actif net transmis</b>	<b>730</b>
Abattement ligne directe	- 100
<b>Base taxable</b>	<b>630</b>
<b>Droits de succession</b>	<b>130</b>



Hypothèse 1  
Remploi du démembrement

Hypothèse 2  
Quasi-usufruit

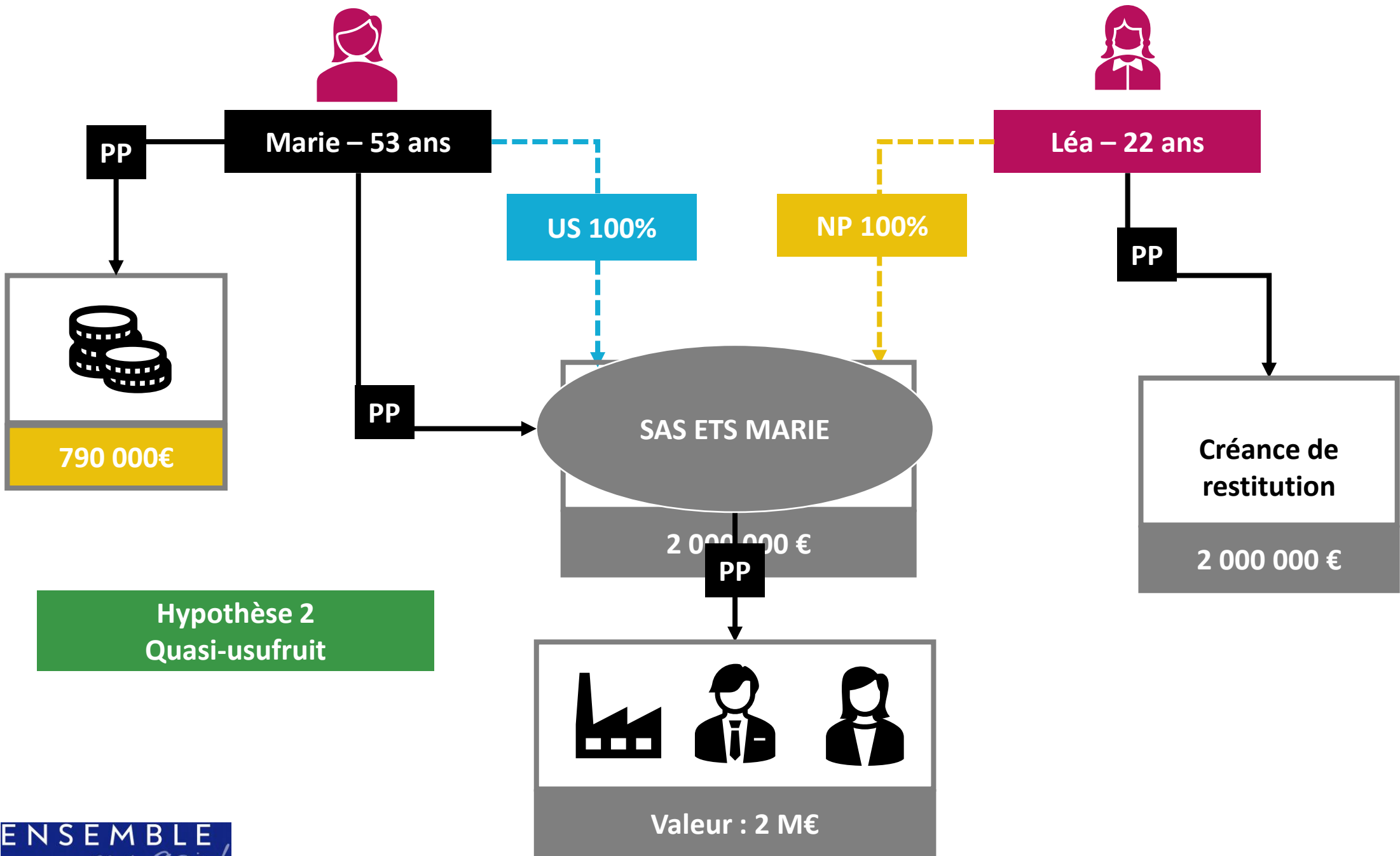


Hypothèse 2  
Quasi-usufruit

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts en PP	0
Parts en NP	2 000
Abattement usufruit	-1000
<b>Actif net transmis</b>	<b>1 000</b>
Abattement ligne directe	- 100
<b>Base taxable</b>	<b>900</b>
<b>Droits de donation</b>	<b>210</b>

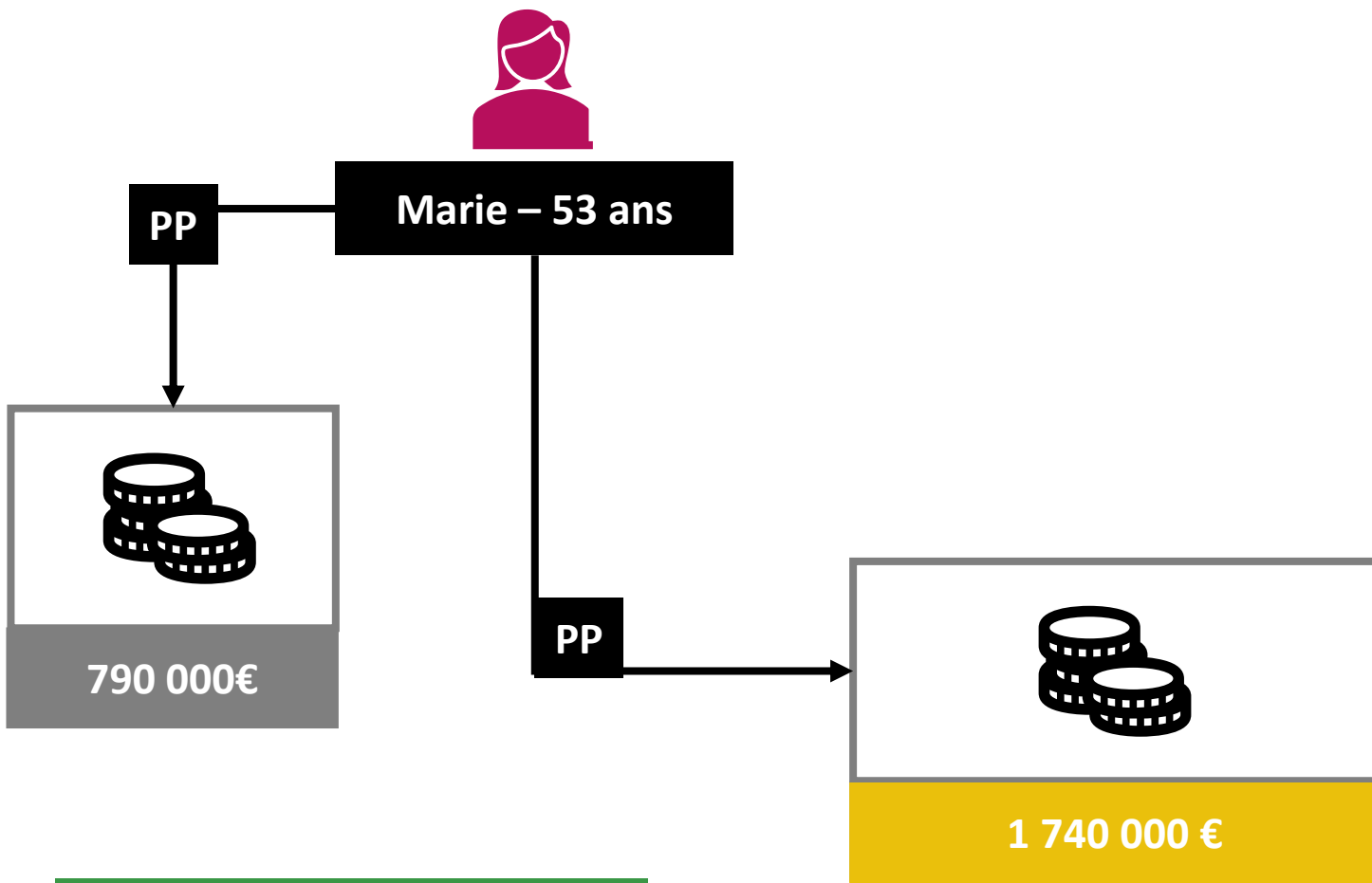




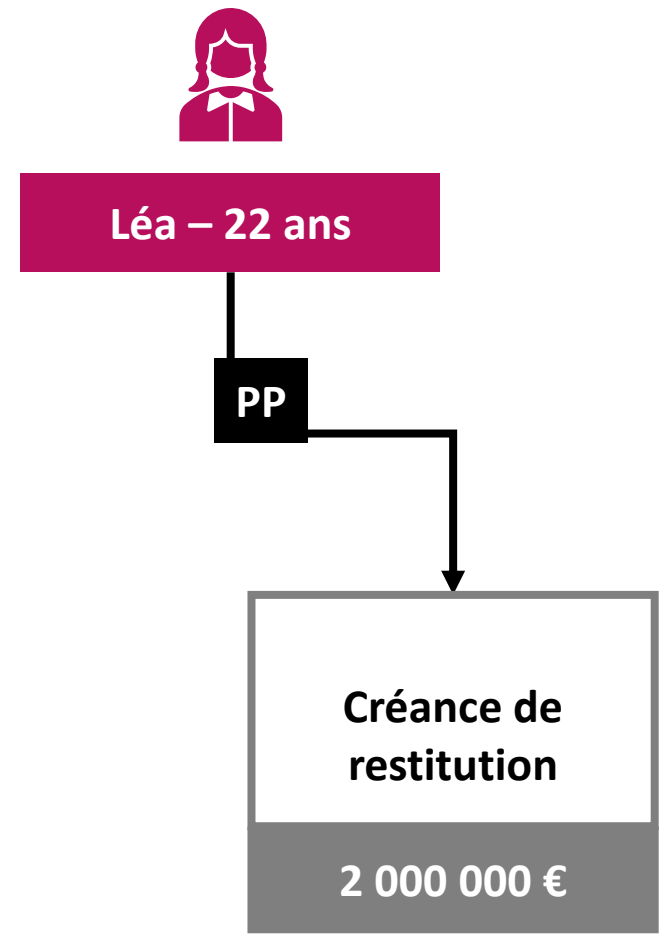
Hypothèse 2  
Quasi-usufruit

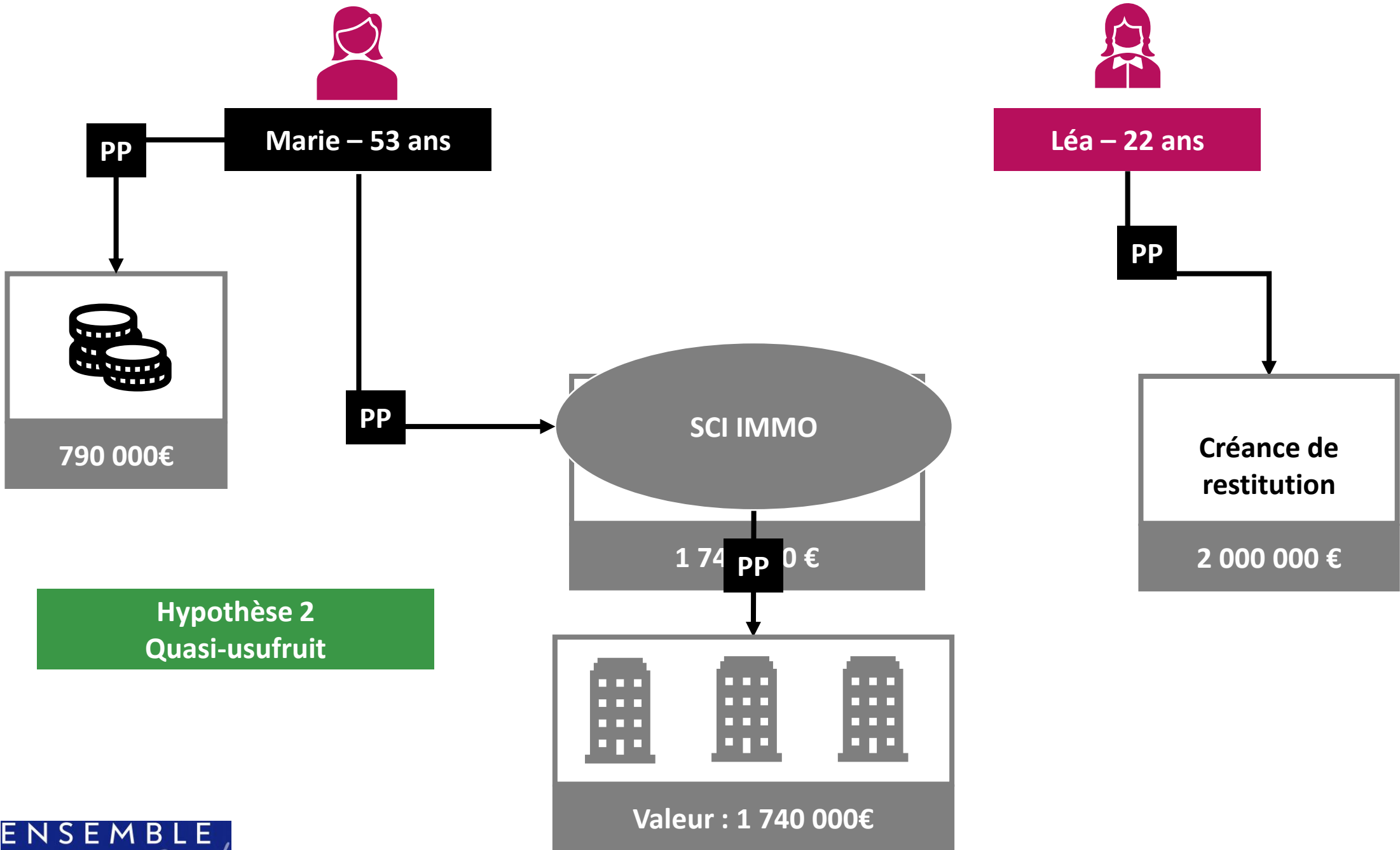
**Marie est redevable de l'impôt sur la plus-value sur la totalité car le redevable en cas de quasi-usufruit est l'usufruitier**

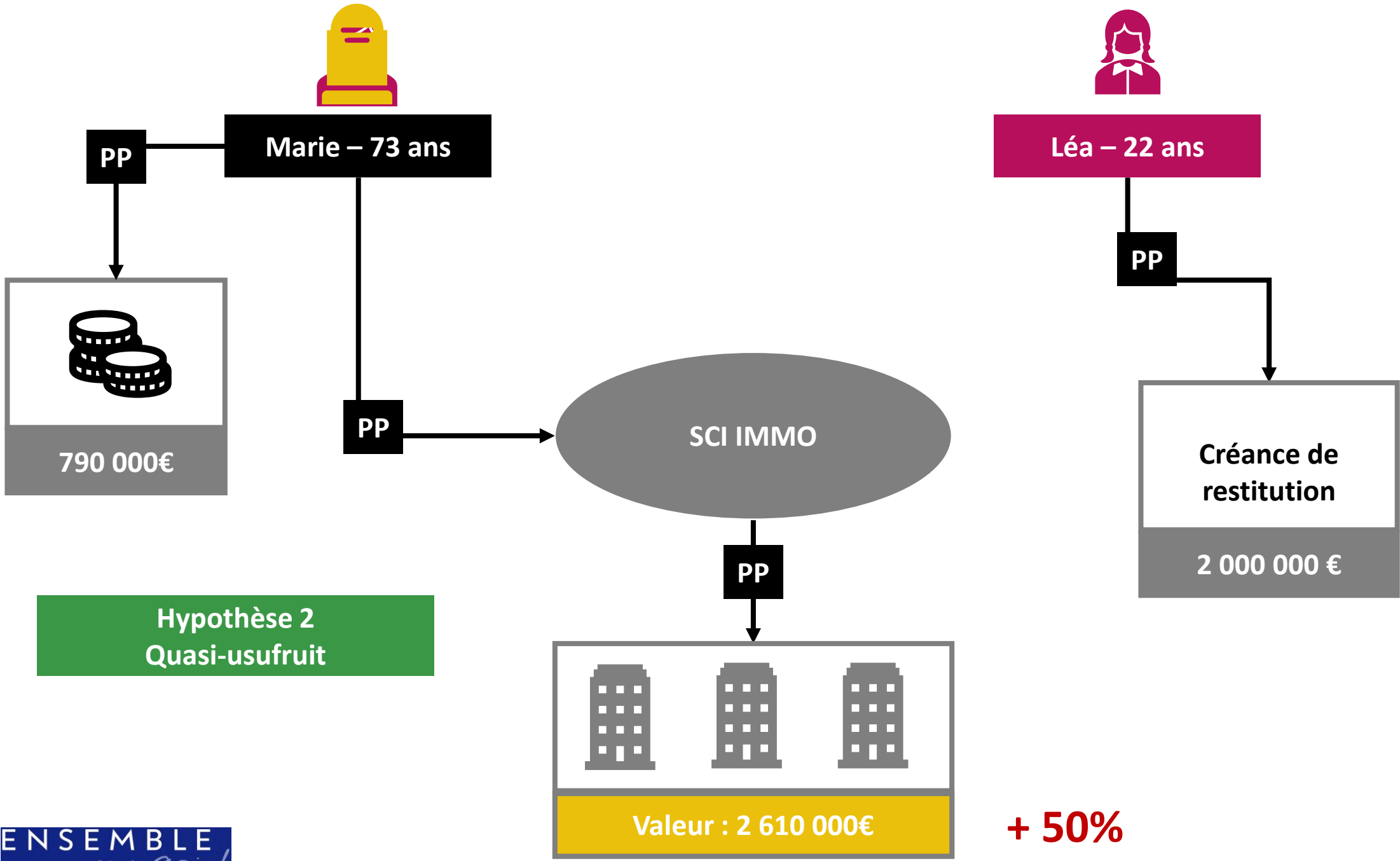
<b>Impôt sur la plus-value</b>	<b>Montant (en €)</b>
Prix de cession	2 000 000
Valeur d'origine	- 1 050 000
<b>Plus-value imposable</b>	<b>950 000</b>
<b>Impôt / plus-value (28%)</b>	<b>260 000</b>
<b>Prix de cession net d'IPV</b>	<b>1 740 000</b>



Hypothèse 2  
Quasi-usufruit

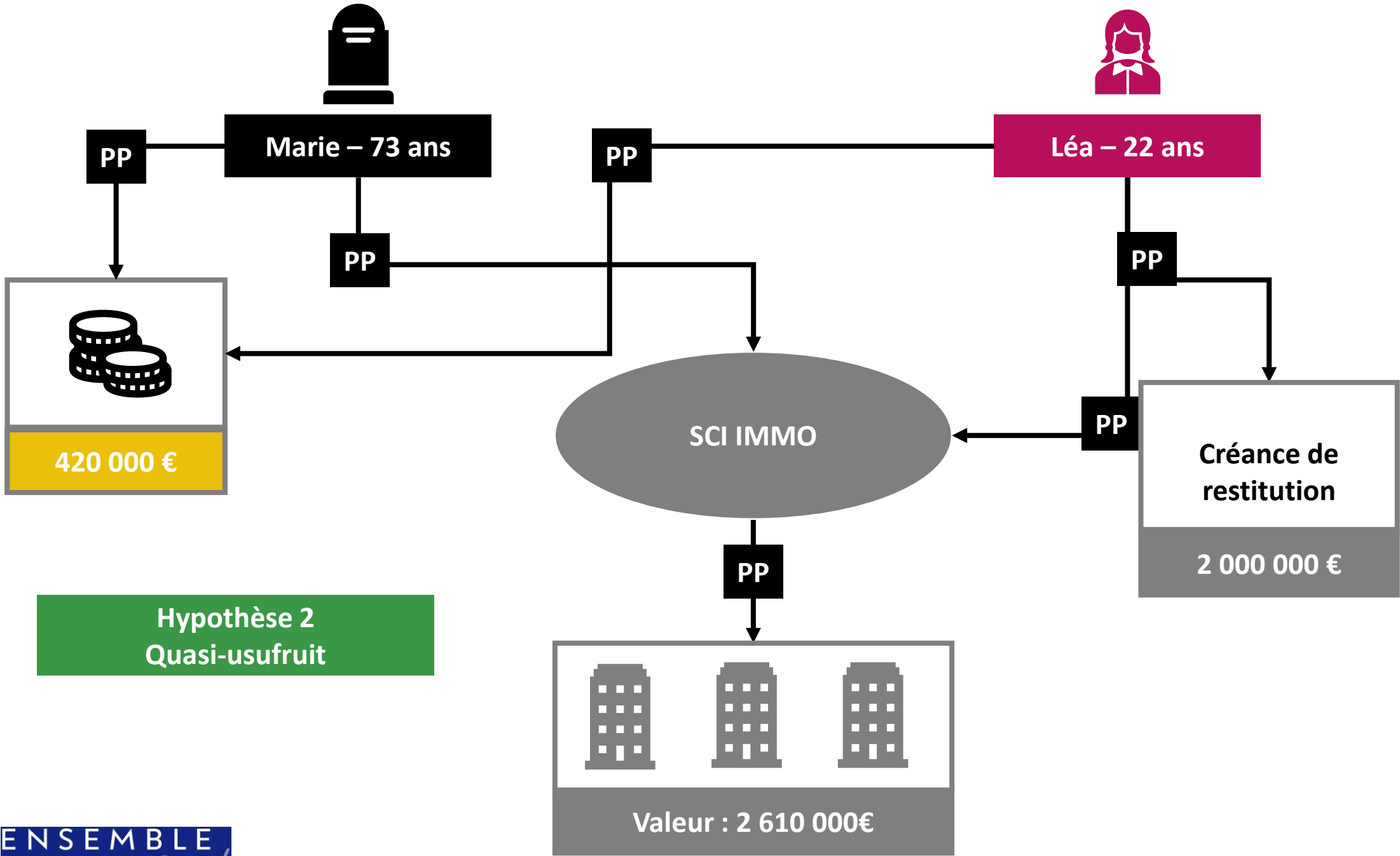






Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts SCI	2 610
Cash	790
Créance de restitution	-2 000
<b>Actif net transmis</b>	<b>1 400</b>
Abattement ligne directe	- 100
<b>Base taxable</b>	<b>1 300</b>
<b>Droits de succession</b>	<b>370</b>



Hypothèse 2  
Quasi-usufruit

Synthèse



## Synthèse

En k€	Remploi	Quasi-usufruit
SCI	2 580	2 610
Cash	600	420
<b>TOTAL</b>	<b>3 180</b>	<b>3 030</b>

**Le remploi l'emporte car pas d'indexation de la créance de restitution (jurisprudence incertaine).**

**Le Quasi-usufruit apporte toutefois une liberté beaucoup plus forte à l'usufruitier, et lui permet de ne pas gérer une relation de démembrement.**

## Donation-cession / Dutreil

Peut-on les coupler ?

## Dutreil / Donation-cession : peut-on les coupler ?

Pour le calcul de la plus-value sur valeurs mobilières, le prix d'acquisition des valeurs, droits ou titres à retenir en cas d'acquisition à titre gratuit, correspond à la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation (CGI art. 150-0 D). Cette valeur s'entend de la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation, avant toute exonération partielle ou abattement d'assiette applicables en matière de droits de mutation.

Au cas particulier de titres transmis dans le cadre d'un pacte Dutreil, **la valeur d'acquisition à retenir pour le calcul du gain net de cession ultérieur est bien la valeur des titres au jour de la transmission, avant application de l'exonération partielle de 75 %** (CGI art. 787 B).

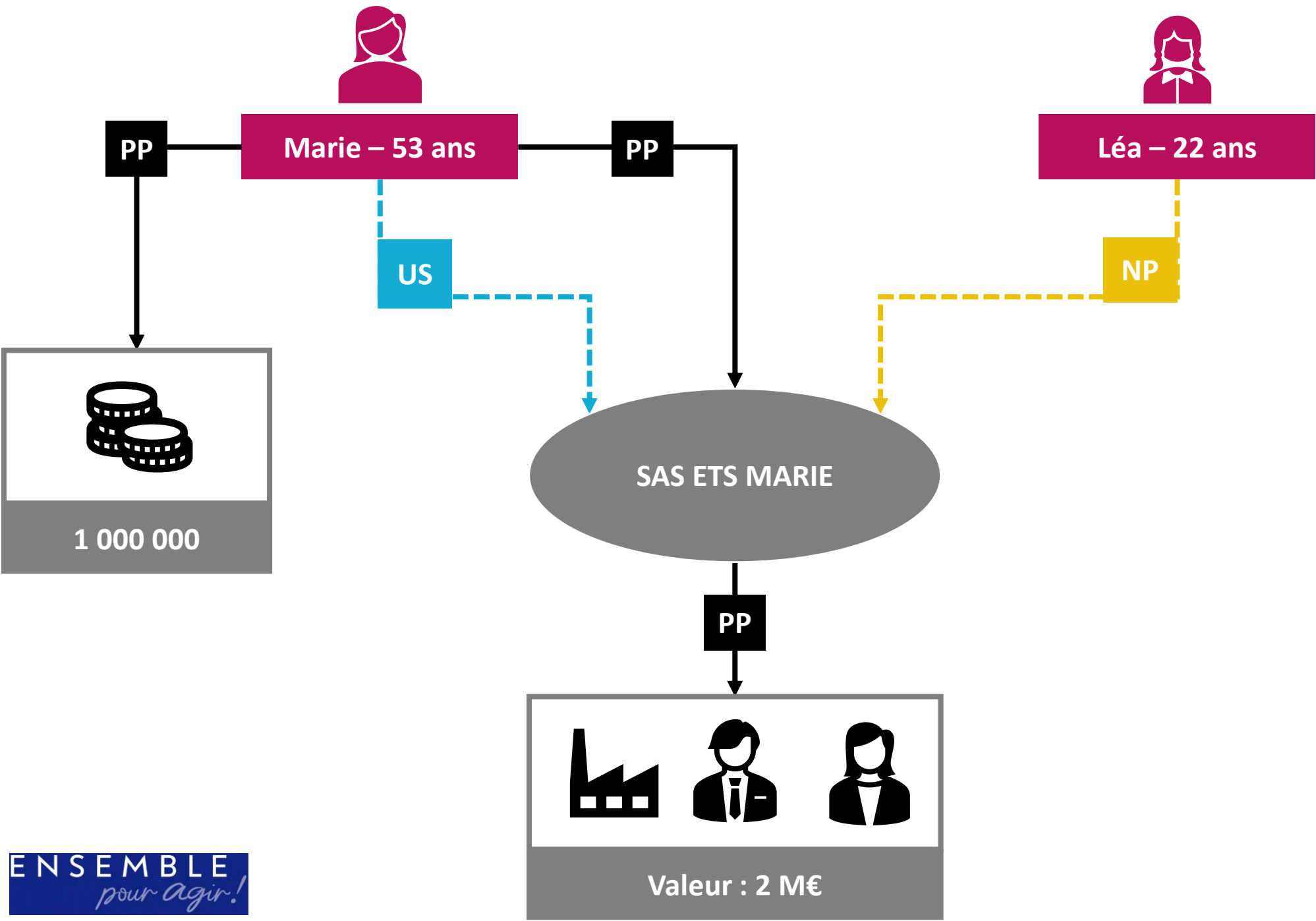
*Rép. Duvernois n° 22376, JO 8 décembre 2016, Sén. quest. p. 5362*

La donation ...

... sous Dutreil

Outil de purge de la plus-value

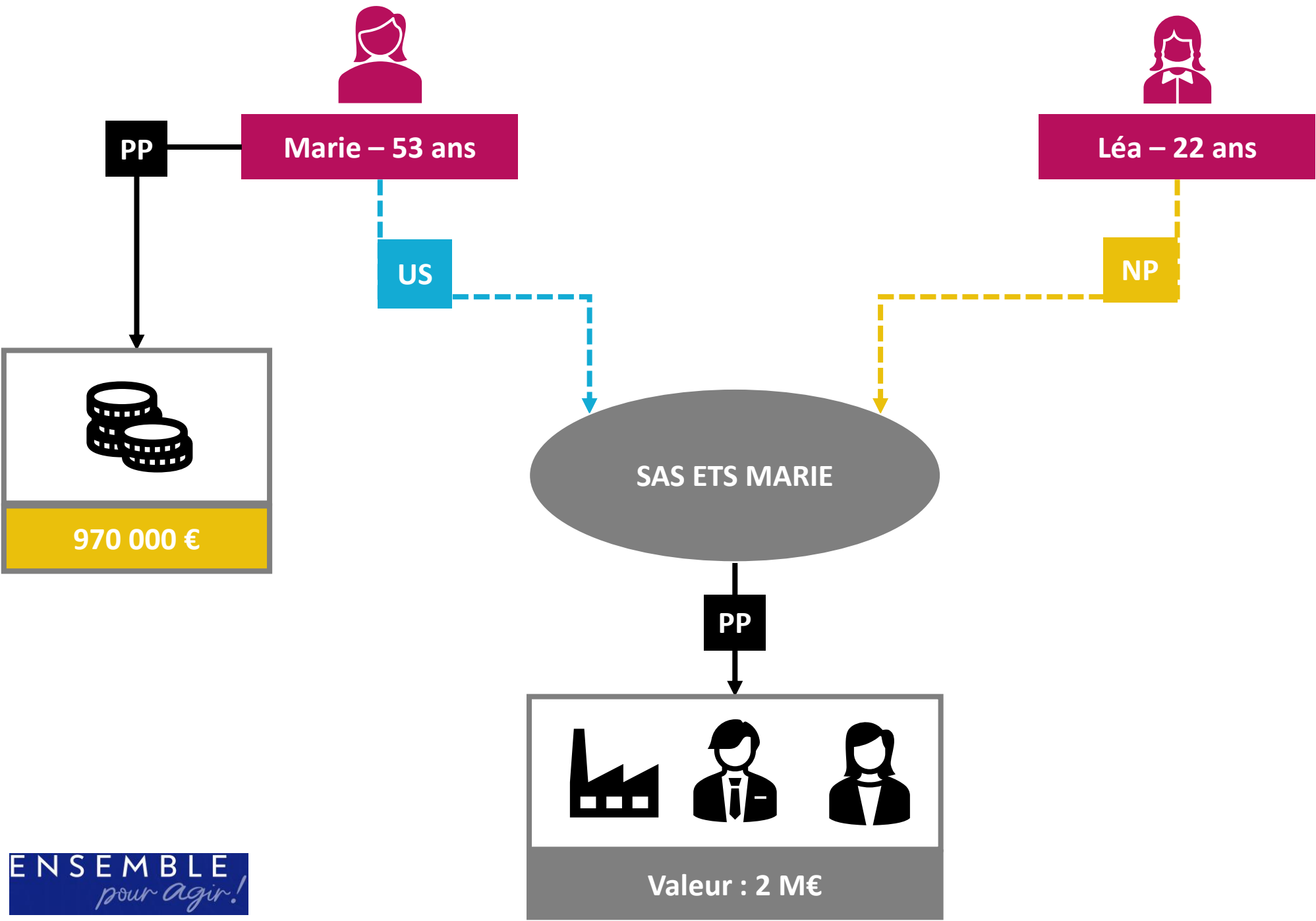
Outil de réduction des droits de donation

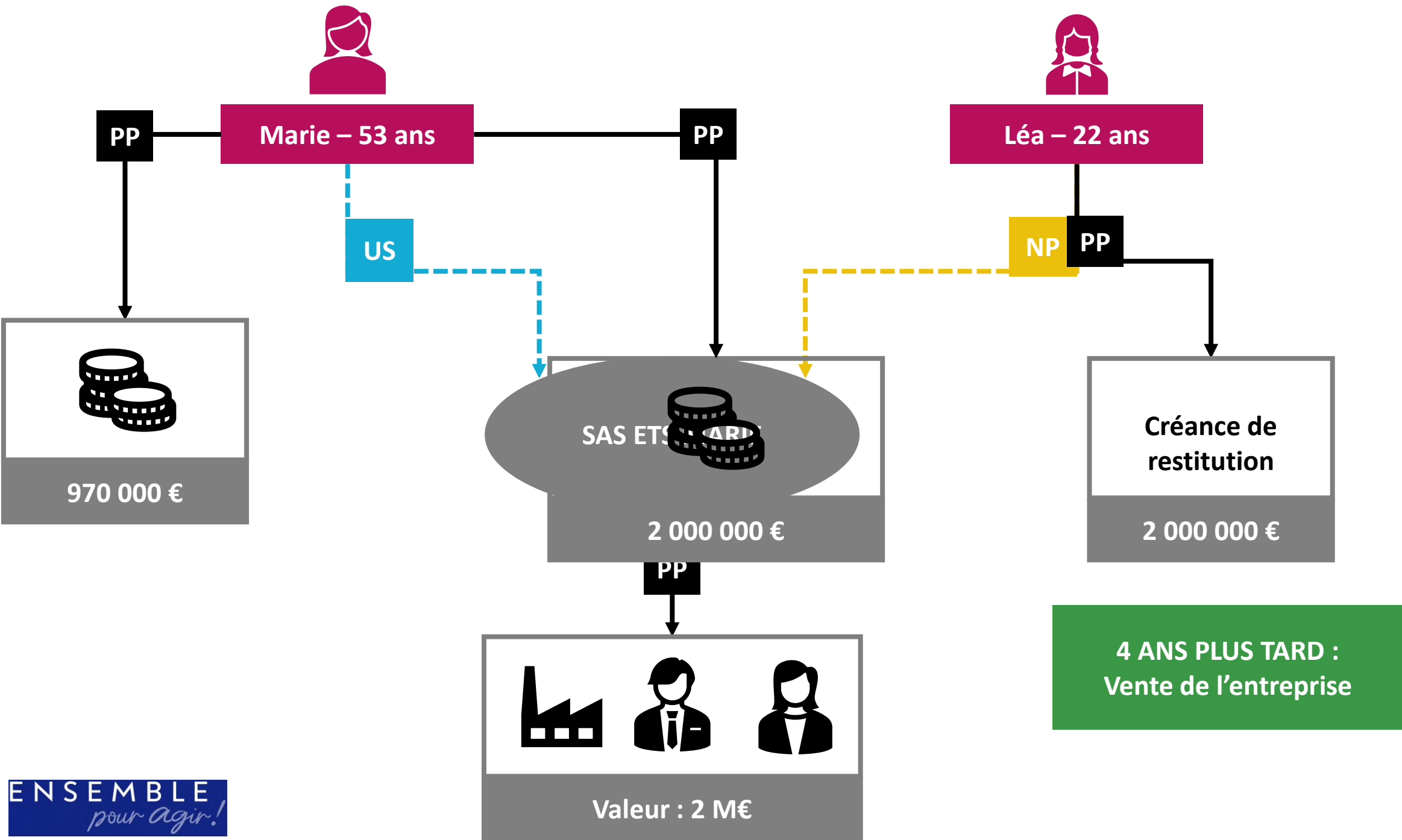


Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

**Sous réserve du respect des conditions  
d'éligibilité au Pacte Dutreil**

Patrimoine transmis	Montant (en k€)
Parts de SAS	2 000
Abat réserve US (50%)	- 1000
<b>Actif net transmis</b>	<b>1 000</b>
Abattement Dutreil	- 750
Abattement	- 100
<b>Base taxable</b>	<b>150</b>
<b>Droits de donation</b>	<b>30</b>
Abattement 50%	0
<b>Droits de donation</b>	<b>30</b>





**Marie est redevable de l'impôt sur la plus-value sur la totalité car le redevable en cas de quasi-usufruit est l'usufruitier**

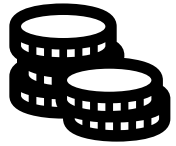
<b>Impôt sur la plus-value</b>	<b>Montant (en €)</b>
Prix de cession	2 000 000
Valeur d'origine	- 1 050 000
<b>Plus-value imposable</b>	<b>950 000</b>
<b>Impôt / plus-value (28%)</b>	<b>260 000</b>
<b>Prix de cession net d'IPV</b>	<b>1 740 000</b>



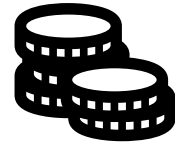


Marie – 53 ans

PP



970 000 €



1 740 000 €



Léa – 22 ans

PP

Créance de  
restitution

2 000 000 €

# Synthèse

**Un cash-out de 2M€ réalisé contre un coût fiscal global de 290 000€, soit 14,50%**

**Et création d'une créance de restitution de 2M€ qui s'imputera sur l'actif successoral**

# Merci !



**Gilles Bösiger**

Président

Ensemble pour agir