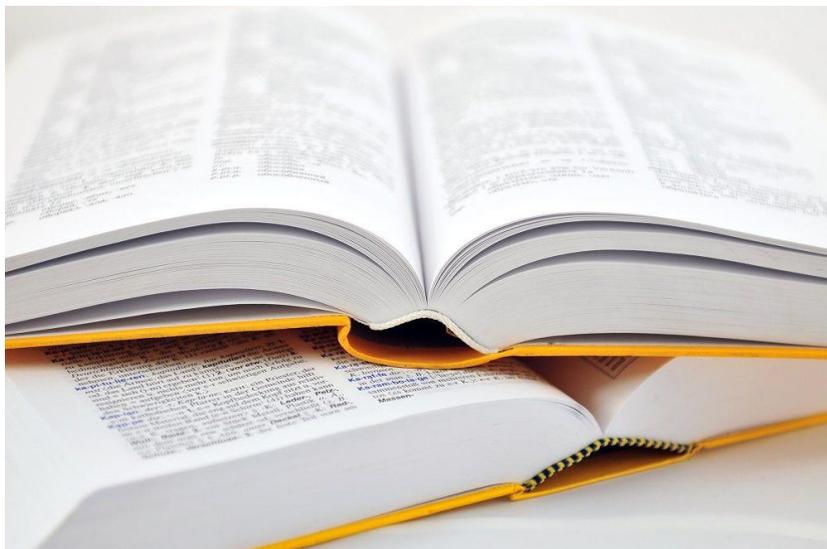


Droits démembrés d'une SCI :

qui perçoit les dividendes provenant de la vente ?



Lorsqu'une SCI distribue un dividende prélevé sur le produit de la vente de l'unique bien qu'elle possède, il revient au nu-proprétaire et à l'usufruitier, et prend la forme d'un quasi-usufruit ...

La distribution d'un dividende issu de la vente de la totalité des actifs immobiliers d'une SCI, compromet la poursuite de l'objet social et affecte la substance des parts sociales démembrées. Par conséquent, ce dividende revient, sauf convention contraire, à l'usufruitier et au nu-proprétaire sous la forme d'un quasi-usufruit.

Historique de la jurisprudence et apport de l'arrêt du 19 septembre 2024

La jurisprudence considère de longue date que tout résultat de société distribué prend le caractère de fruits (Cass. com. 10 fév. 2009, n° 07-21.806). La doctrine majoritaire considèrerait, par extension, que le résultat distribué, quelle que soit son origine, revenait à l'usufruitier en pleine propriété.

Par ailleurs, lorsque l'assemblée générale décide de distribuer les réserves, la jurisprudence considère que la somme distribuée ne constitue pas un fruit, mais un accroissement du capital social et donc un produit. Si la chambre commerciale et la 1^{ère} chambre civile s'accordent sur ce point, elles s'opposent en revanche sur l'attributaire des réserves :

- pour la chambre commerciale, la distribution revient au nu-propiétaire, mais l'usufruitier dispose d'un droit de jouissance sous la forme d'un quasi-usufruit
- pour la 1^{ère} chambre civile, la distribution revient au nu-propiétaire seul.

Dans un arrêt du 19 septembre 2024, la 3^{ème} chambre de la Cour de cassation complète la jurisprudence et estime que le dividende prélevé sur le produit de la vente du bien unique d'une SCI « revient, sauf convention contraire entre le nu-propiétaire et l'usufruitier, au premier, le droit de jouissance du second s'exerçant alors sous la forme d'un quasi-usufruit sur la somme ainsi distribuée ». La Cour appuie sa décision au motif que cette distribution affecte la substance même des parts sociales, en ce qu'elle compromet la poursuite de l'objet social et l'accomplissement du but poursuivi par les associés. Autrement dit, c'est l'essence même de la société qui, indirectement, est distribuée, et non simplement un résultat ; ainsi, tous les titulaires des droits sociaux doivent en bénéficier, et pas uniquement l'usufruitier. La distribution étant réalisée en numéraire, le démembrement prend alors, par l'effet de la subrogation, la forme d'un quasi-usufruit.

Cet arrêt a été rendu dans un cas bien particulier : la SCI ne possédait qu'un seul actif immobilier, et les associés ont décidé, une fois le bien vendu, de distribuer plus de 80 % du résultat. La Cour aurait-elle tenu le même raisonnement en cas de cession d'une partie seulement des actifs, ou d'une distribution plus mesurée, ne compromettant pas la poursuite de l'objet social ?

Cet arrêt soulève également d'autres questions, sans réponse : que doit-on considérer comme étant du résultat exceptionnel ? Doit-on considérer que tout résultat exceptionnel distribué prend la forme d'un quasi-usufruit ? Ce quasi-usufruit est-il d'origine légale ou conventionnelle ? La dette de restitution est-elle déductible de l'actif successoral selon les règles du nouvel article 774 bis du CGI ? etc.

À qui appartient le résultat exceptionnel ?

Le bénéfice distribué peut être constitutif d'un bénéfice courant ou exceptionnel. La doctrine majoritaire estime qu'en présence de parts démembrées, l'usufruitier perçoit toutes les distributions de dividendes en pleine propriété, sans distinction de son origine. D'autres auteurs considèrent que l'usufruitier n'a droit qu'au bénéfice courant.

Si l'arrêt du 19 septembre 2024 ne procède à aucun moment à la qualification du résultat distribué en tant que résultat courant ou exceptionnel, la plus-value de la cession du seul actif de la société, constituait bien un résultat exceptionnel.

Et ce, notamment au regard des nouvelles normes comptables entrant en vigueur au 1er janvier 2025. Le nouvel article 513-5 du Plan comptable général (PCG) prévoit que le résultat exceptionnel comprend :

- les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel. L'article donne la définition des notions de « majeur » et « inhabituel » et précise notamment qu'est présumé inhabituel un événement qui ne s'est pas produit au cours des derniers exercices et qu'il est peu probable qu'il se reproduise au cours des prochains exercices ;
- et des éléments inscrits par nature limités aux écritures comptables d'origine purement fiscale, comme les amortissements dérogatoires, aux changements de méthode inscrits en résultat et aux corrections d'erreurs.

La vente de la totalité des actifs sociaux semble répondre à cette nouvelle définition du résultat exceptionnel. En revanche, la cession d'une partie seulement des actifs sociaux devrait être considérée comme du résultat courant à compter de 2025 (alors qu'elle est qualifiée de résultat exceptionnel aujourd'hui, bien qu'il existe des pratiques différentes parmi les comptables). Or, le résultat courant, lui, appartient à l'usufruitier en pleine propriété.

Peut-on désormais estimer que toute distribution du résultat exceptionnel à des titulaires de droits sociaux démembrés prend la forme d'un quasi-usufruit ? À notre avis non, il faudrait, en plus, que cette distribution affecte la substance des parts sociales, et c'est bien là, selon nous, la condition essentielle de l'application d'une subrogation du démembrement des parts sociales sur la somme distribuée.

Déductibilité de la dette de restitution d'un tel quasi-usufruit

Lorsqu'une telle distribution engendre un quasi-usufruit, la dette de restitution due par le défunt à son héritier serait-elle déductible de sa succession ?

Avant de se poser la question de la déductibilité de la dette de restitution au regard de l'article 774 bis, encore faut-il survivre aux foudres de l'article 773 2° du CGI qui, pour rappel, rend non déductibles les dettes consenties par le défunt à ses héritiers.

Dette d'origine légale ou conventionnelle ?

Selon nous, une telle dette serait d'origine légale. En effet :

- le quasi-usufruit n'est pas volontaire (non consenti par le défunt) puisqu'il résulte d'une décision de la société (solution retenue en 2015 par la chambre commerciale de la Cour de cassation pour les réserves) ;
- de plus, il représente la continuité du démembrement des parts de la société (pour rappel, on serait en présence de la distribution de la substance même des parts de la société, et non du résultat).

Ainsi, cette dette devrait être déductible de la succession au regard de l'article 773 2° du CGI. Il est toutefois recommandé d'établir, avant le décès du quasi-usufruitier, une convention de quasi-usufruit en lui conférant date certaine (acte authentique ou sous seing privé enregistré).

Déductibilité de la dette de restitution (article 774 bis CGI)

L'article 774 bis du CGI vise :

- au 1er alinéa : les dettes issues de démembrements « créés » par l'usufruitier ;
- au 2e alinéa : les dettes contractées sur le prix de cession d'un bien dont le défunt s'était réservé l'usufruit, sous réserve que ces dettes ne poursuivent pas un objectif principalement fiscal.

À notre sens, la créance de restitution du nu-proprétaire pourrait être inscrite au passif de la succession du quasi-usufruitier. En effet, la société est une personne morale distincte qui fait écran, ainsi le bénéficiaire des sommes n'en a jamais été plein propriétaire, il n'a pas pu créer ce démembrement. De plus, la dette ne naît pas de la cession d'un bien, mais d'une distribution de la société.

Par ailleurs, les commentaires administratifs écartent l'application de l'article 774 bis du CGI sur la distribution des réserves. Par transposition, il nous semble que le quasi-usufruit constitué sur la distribution d'un résultat exceptionnel devrait bénéficier du même traitement.

Convention contraire

La Cour précise que cette solution (distribution d'un dividende sous la forme d'un quasi-usufruit) s'applique en l'absence de convention contraire.

Une telle convention doit être conclue « entre le nu-proprétaire et l'usufruitier ». Elle peut, a priori, être soit statutaire, soit extra-statutaire et opposable à la société.

L'usufruitier et le nu-proprétaire pourraient ainsi déroger au quasi-usufruit en prévoyant :

- une répartition entre eux de la somme distribuée, ce qui mettrait fin au démembrement ;
- ou un remploi en démembrement sur un nouveau bien.

A priori, il ne serait pas possible de prévoir l'attribution des sommes en pleine propriété à l'un ou à l'autre. Puisque c'est la substance même des parts démembrées qui serait distribuée, l'opération risquerait une requalification en donation indirecte.

Il convient également, à notre sens, d'éviter de laisser le choix à l'usufruitier entre plusieurs options, dont le quasi-usufruit. L'administration fiscale, dans ses commentaires sur l'article 774 bis du CGI (voir section précédente) donne des exemples de faisceau d'indices permettant de conclure à l'absence de but

principalement fiscal pour les dettes déductibles sous réserve. Elle cite notamment le degré de latitude de l'usufruitier à décider du report de l'usufruit sur le prix de cession ou sur le produit de l'opération assimilable à la cession. Ainsi, un trop grand degré de latitude laissé à l'usufruitier pourrait remettre en cause la déductibilité de la dette de restitution.

Vous voulez en savoir plus ?

 01.42.85.80.00

 info@maubourg-patrimoine.fr