Qui paye l’impôt sur la plus-value en cas de cession d’un bien démembré

En principe, la cession conjointe de leurs droits par l'usufruitier et le nu-propriétaire avec répartition du prix de vente dégage une plus-value imposable au nom de chacun des titulaires des droits démembrés, à hauteur de leurs droits respectifs.

Toutefois, lorsque l'usufruitier et le nu-propriétaire conviennent ensemble que le prix de vente sera attribué en totalité à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit, la plus-value n'est imposable qu'au nom du seul usufruitier.

Un récent arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris (arrêt du novembre 2019 n° 18PA0247) illustre ces principes.

LES FAITS

Par plusieurs actes de donation réalisés entre 1994 et 2001, des époux avaient transmis à leurs enfants la nue-propriété d'actions de deux sociétés. Le 15 juin 2010, l'usufruit et la nue-propriété des titres avaient été cédés à un tiers. Le 9 juillet 2010, les cédants ont conclu une convention de quasi-usufruit attribuant aux parents usufruitiers la disposition de l'ensemble des sommes subsistant du prix de vente.

Eu égard à cette convention de quasi-usufruit, le fisc a considéré que la totalité de la plus-value devait être imposée au nom des seuls parents usufruitiers.

L'ARRÊT

La Cour Administrative d'Appel de Paris a donné tort au fisc. En cas de cession simultanée pour un prix commun de titres démembrés, le prix de cession se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf convention contraire des parties pour reporter l'usufruit sur le prix de cession.

Constatant qu'il n'existait aucune convention en ce sens antérieure ou simultanée à la cession, la CAA a considéré, à juste titre, que c'est à tort que le fisc a décidé d'imposer au nom des seuls usufruitiers des titres la plus-value pour une part excédant leur part d'usufruitiers sur le prix de cession de ces titres.

Au cas particulier, la convention de quasi-usufruit ayant été conclue postérieurement à la cession, la décision de la Cour ne peut être qu'approuvée.

Rappelons qu'en cas de cession en pleine propriété de titres démembrés sans répartition du prix de vente, la plus-value est en principe imposable soit au nom de l'usufruitier en cas de convention de quasi-usufruit, soit au nom du nu-propriétaire en cas de remploi du prix de cession avec report du démembrement.

Cependant, pour échapper à l'impôt sur la plus-value, l'usufruitier de titres cédés pour un prix commun doit justifier d'une convention de remploi avec report du démembrement antérieure ou concomitante à la cession (principe confirmé par un arrêt du Conseil d'Etat du 28 janvier 2019 n° 407305).

Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎01.42.85.80.00