



## abandon d'usufruit et intention de libéralité ?

Par **flatcut**, le **24/05/2021** à **09:51**

Bonjour,

Voici le cas :

Mon oncle, sans héritier direct, a effectué une donation de son vivant en 2018 de parts d'une SCI Familiale à ses neveux et nièces.

Une partie de ses parts se sont donc retrouvées démembrées.

Or l'un des biens (immeubles d'habitation) détenus par la SCI va être vendu en juin 2021. A cette occasion, et pour simplifier la gestion à venir de la SCI, est envisagé un acte abdicatif d'usufruit de la part de mon oncle, afin de conférer aux nus-proprétaires la pleine propriété du patrimoine.

Après recherche, il apparaît que cette donation démembrée (2018) s'étant faite sous le régime des droits de mutation à titre gratuit, elle n'est en principe pas soumise à fiscalité lors de sa réunification, s'il est prouvé qu'il n'existe pas d'intention de libéralité.

La question est : l'intention de libéralité existe t'elle dans ce cas, et si oui comment est elle prouvée?

Merci d'avance pour votre réponse ;

Par **john12**, le **24/05/2021** à **15:40**

Bonjour,

Personne ne pourra vous fournir une réponse incontestable, car la problématique soulevée, que vous avez correctement analysée, repose sur une appréciation des faits et circonstances de chaque affaire. L'administration pourrait-elle voir une libéralité, dans la renonciation à l'usufruit des parts sociales données en nue-proprété ? Difficile sinon impossible de répondre, sans connaître tous les éléments contextuels de l'affaire.

Au niveau de l'analyse des risques, il faut d'abord préciser que ce type de mutation fait l'objet d'une surveillance étroite de la part des services fiscaux qui sont bien conscients du fait que le taux élevé des droits de mutation à titre gratuit entre oncles et neveux ou nièces (ne parlons

pas des non-parents) pousse inévitablement les contribuables à utiliser des montages juridiques dissimulant parfois la vraie nature des opérations, à seule fin de réduire la charge fiscale de l'opération envisagée.

Tout le monde peut comprendre qu'il serait anormal et injuste, de taxer différemment une même donation présentée et réalisée de 2 façons différentes, à savoir dans la première hypothèse, de faire une donation immédiate de l'entière propriété taxée comme telle et en 2ème hypothèse de décomposer l'opération en 2 opérations successives, à savoir une donation de nue-propriété, suivie à brève échéance de la renonciation à l'usufruit taxée seulement au droit fixe des actes inommés au lieu des taux confiscatoires des mutations à titre gratuit entre collatéraux ou étrangers.

Dans votre cas, on est en présence d'un oncle sans héritier direct qui a fait donation, en 2018, de la nue-propriété de parts d'une SCI familiale à ses neveux et nièces.

Les critères de la donation étaient donc alors manifestement réunis, puisque l'acte a révélé sa vraie nature (intention libérale, dessaisissement immédiat des biens donnés et acceptation par le donataire).

Pour combattre l'existence d'une intention libérale dans la renonciation, en 2021, à l'usufruit constitué 3 ans plus tôt, **il faudrait pouvoir établir que la renonciation est justifiée par la volonté et(ou) la nécessité de l'usufruitier d'alléger les charges financières et(ou) de gestion administrative liées à la détention de l'usufruit.**

Vous ne parlez pas de la composition de l'actif de la SCI. Les immeubles sont-ils loués et donc productifs de revenus ou occupés par l'oncle ? A part l'immeuble d'habitation, quels sont les autres biens et sont-ils loués ? Quels étaient à l'origine les associés de la SCI et à la suite de la donation de 2018 ?

L'administration ne manquera pas d'examiner les circonstances de l'affaire pour juger si la renonciation à l'usufruit résulte ou pas d'une intention libérale afin de valider ou rectifier le traitement fiscal de l'opération envisagée.

Bien cordialement

Par flatcut, le 24/05/2021 à 16:35

Bonjour John12 et un grand merci pour votre réponse rapide et précise.

L'actif de la SCI est constitué à date de 2 biens indépendants :

- Un immeuble d'habitation loué, et qui génère des revenus à tous les détenteurs de part en pleine propriété et en usufruit. Cet immeuble représente plus de 90% de la valeur des parts, et s'apprête à être vendu.

- Un local commercial loué, qui génère sa part de revenus mais dont les montants rapportés au nombre de porteurs de parts de SCI sont négligeables.

A l'issue de la vente de l'immeuble, les parts de SCI seront donc constituées à 90% de

liquidités et 10% de parts de propriété du bien restant.

En amont de la donation effectuée en 2018, la structure de la SCI incluait principalement des porteurs en pleine propriété, au nombre de 9. La structure actuelle s'est considérablement complexifiée, faisant désormais apparaître un total de 18 associés SCI, dont une partie en détention mixte (pleine propriété + usufruit) de leur volume de part.

Je ne sais pas si ces éléments éclairent le contexte avec plus de précision, mais à priori l'allègement des charges financières ne peut pas vraiment être invoqué pour contrer l'idée d'une intention libérale. Le sujet de la complexité administrative, en revanche, se discute.

Par **john12**, le **24/05/2021 à 17:04**

Pour continuer la discussion et afin que les choses soient tout à fait claires, je suppose que la vente de l'immeuble d'habitation interviendra avant la renonciation à l'usufruit, puisque vous dites qu'"à l'issue de la vente de l'immeuble, les parts de SCI seront donc constituées à 90% de liquidités et 10% de parts de propriété du bien restant"

Je n'avais pas posé la question, mais je suppose aussi que la SCI est soumise à l'IR et non à l'IS. Est-ce bien cela ?

Si la SCI est à l'IR, il est permis de penser que la société détenait l'immeuble depuis un bon moment, ce qui permet d'alléger l'impôt sur la plus-value immobilière des particuliers, avec application de l'abattement pour durée de détention.

Compte tenu de vos dernières réponses, il semble en effet difficile d'invoquer l'allègement des charges financières pour contester une éventuelle remise en cause administrative du caractère simplement abdicatif de la renonciation à usufruit. Comme vous dites, la complexité administrative pourrait peut-être être envisagée, encore qu'elle a été plus ou moins choisie, notamment du fait de la cession démembrée des parts en 2018.

Par **flatcut**, le **25/05/2021 à 09:09**

Bonjour John12,

Une fois de plus merci pour votre réponse,

Je complète quelques éléments :

- La SCI est effectivement au régime de l'IR des porteurs
- La renonciation à l'usufruit pourrait intervenir avant ou après la vente, selon ce qui présente le plus d'avantage.
- La SCI est propriétaire de l'immeuble depuis près de 40 ans. Au moment de la dernière donation (2018), une estimation de la valeur des parts a été effectuée. Or, il apparaît que

(sans volonté particulière) cette valeur se soit révélée largement sous estimée, car la promesse de vente fait état d'une valeur à l'issue de la vente 70% supérieure à l'estimation de 2018. J'ai du mal à figurer cet impact sur une éventuelle taxation de la plus value immobilière, due au récent changement de main des parts concernées.

Par **john12**, le **25/05/2021** à **11:42**

Bonjour,

Dès lors que la SCI possède l'immeuble depuis plus de 22 ans (en matière d'impôt sur le revenu) et plus de 30 ans (en matière de prélèvements sociaux), la vente de la maison d'habitation sera donc, de fait et par application de l'abattement pour durée de détention, exonérée de tout impôt sur la plus-value au niveau des associés, s'agissant d'une société translucide. Bien sûr, dans les sociétés dites de l'article 8 du CGI, les résultats sont imposés au nom des associés à la clôture de l'exercice, qu'ils soient distribués ou mis en réserve. Les liquidités provenant de la vente pourront donc être distribués, si l'AG le décide, en franchise d'impôt.

Concernant la valorisation des parts, elle devrait être facilitée par la vente de la maison, puisque des liquidités seront substituées à l'immeuble dont l'estimation de la valeur est loin d'être évidente, en présence notamment de nombreux associés et de démembrements de propriété qui diminuent forcément la valeur.

Cordialement