

ACTES PRATIQUES

ET STRATÉGIE PATRIMONIALE

Droit et fiscalité du patrimoine privé et professionnel

TRIMESTRIEL N° 1

JANVIER-FÉVRIER-MARS 2025
ISSN : 1956-3477

RÉDACTEUR EN CHEF :

Anaïs Schoufliker-Gabriel

COMITÉ SCIENTIFIQUE :

Claude BRENNER, Marceau CLERMON, Jean-François DESBUQUOIS,
François FRULEUX, Laurent GAYET, Stéphane JACQUIN,
Jean PRIEUR, Serge ANOUCHIAN

Idée nouvelle

**Assurance-vie
et investissement
de capitaux objets
d'un quasi-usu-
fruit. Une bombe
à retardement !**

Marie DAMOURETTE (p. 1)

Le point sur

**Champ d'application
de l'article 774 bis au
regard des commen-
taires administratifs
et stratégies de sor-
tie du quasi-usufruit**

François FRULEUX
et Jean-François DESBUQUOIS
(p. 57)

DOSSIER

Le capital social de la société civile immobilière

Coordonné par :

Renaud MORTIER, professeur agrégé
de droit privé et de sciences criminelles,
avocat directeur associé, cabinet FIDAL

Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE,
notaire associée

Avec la participation de :

Guillaume DAVANNE, notaire associé

Clément GAUTHIER, notaire stagiaire

Thibault GUENNOU, notaire assistant

Cassandra LAGARIGUE de SURVILLIERS,
notaire stagiaire

Basile LEMOINE, notaire stagiaire

Adrien THESSIEUX, notaire assistant

Paul TIGNOL, notaire associé

Alexandre TURPIN, notaire stagiaire

Le capital social est un concept phare du droit des sociétés. Traditionnellement défini comme la somme de la valeur nominale des actions ou parts sociales, cette vision s'avère toutefois restrictive. Le présent dossier, en plus de clarifier la notion, analyse la gestion du capital social dans les sociétés civiles immobilières. Il couvre la structuration, la réduction, les pratiques de transmission et les mouvements du capital social, tout en analysant les incidences fiscales de ces techniques

Numéros parus depuis 2007

N° 1/2007 : Les stratégies fondées sur les donations (épuisé)	N° 3/2016 : La rente viagère
N° 2/2007 : La holding familiale et patrimoniale	N° 4/2016 : La trésorerie dans les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés
N° 3/2007 : Démembrement de propriété : les stratégies de l'usufruitier	N° 1/2017 : Vieillir protégé : quelles stratégies face au risque de dépendance ?
N° 1/2008 : Le décès de l'entrepreneur : anticiper et gérer les conséquences juridiques et fiscales	N° 2/2017 : Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu
N° 2/2008 : Les stratégies fondées sur les régimes matrimoniaux	N° 3/2017 : Le renouvellement de la gestion du patrimoine du mineur : Quels pouvoirs, quelles contraintes pour l'administrateur légal ?
N° 3/2008 : Actualité et pratiques de la société civile de famille	N° 4/2017 : Abus de droit : Article L. 64 du LPF et nouveaux dispositifs
N° 4/2008 : Les familles recomposées – Un patrimoine à sécuriser	N° 1/2018 : La fiducie-gestion
N° 1/2009 : La nouvelle donne ISF : des exonérations et des réductions pour tous les contribuables	N° 2/2018 : L'assurance-vie
N° 2/2009 : Les fondations en France : avenir et stratégies	N° 3/2018 : Les règlements européens en matière de régimes matrimoniaux et partenariats enregistrés
N° 3/2009 : Optimiser l'assurance-vie par l'utilisation du démembrement	N° 4/2018 : Organisation du patrimoine de l'artiste et du sportif
N° 4/2009 : Art : stratégies privées et professionnelles	N° 1/2019 : La représentation du chef d'entreprise
N° 1/2010 : Une gestion dynamique du patrimoine immobilier d'entreprise : de l'audit juridique et financier aux opérations de restructuration patrimoniale	N° 2/2019 : L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)
N° 2/2010 : Successions internationales – De l'anticipation au règlement	N° 3/2019 : La relation du conseil en gestion de patrimoine et de son client
N° 3/2010 : Les investissements immobiliers privés	N° 4/2019 : Transmission de patrimoine et de philanthropie
N° 4/2010 : État de vulnérabilité : cadre légal, anticipation et gestion	N° 1/2020 : L'allocation d'actifs
N° 1/2011 : S'approprier la fiducie... enfin !	N° 2/2020 : Les nouveaux dispositifs anti-abus
N° 2/2011 : Retraites : régimes obligatoires et épargne facultative, où en est-on ?	N° 3/2020 : Transmission d'entreprise
N° 3/2011 : Pratique patrimoniale des nouveaux divorces	N° 4/2020 : La protection du conjoint survivant
N° 4/2011 : La délocalisation des personnes physiques	N° 1/2021 : Les nouveaux usages de l'usufruit et ses alternatives
N° 1/2012 : Couples et société	N° 2/2021 : Le private equity
N° 2/2012 : Le <i>Family buy out</i>	N° 3/2021 : L'impatriation
N° 3/2012 : La protection du patrimoine privé du chef d'entreprise	N° 4/2021 : La gouvernance dans la transmission d'entreprise
N° 4/2012 : Le don manuel	N° 1/2022 : Le capital-investissement et le chef d'entreprise : quel partenariat ?
N° 1/2013 : Société civile immobilière - choix comptables, stratégies fiscales	N° 2/2022 : Fiducie et libéralités
N° 2/2013 : Les stratégies fondées sur les nouvelles donations	N° 3/2022 : Le <i>Trust</i>
N° 3/2013 : La holding familiale et patrimoniale	N° 4/2022 : La rémunération du dirigeant
N° 4/2013 : Les stratégies patrimoniales fondées sur l'assurance-vie	N° 1/2023 : La gestion du patrimoine du majeur protégé
N° 1/2014 : La rémunération des dirigeants sociaux	N° 2/2023 : La présomption de propriété de l'article 751 du CGI
N° 2/2014 : Mécénat et philanthropie	N° 3/2023 : La donation-partage
N° 3/2014 : La société civile de portefeuille	N° 4/2023 : Les patrimoines de l'entrepreneur individuel
N° 4/2014 : La holding animatrice de groupe	N° 1/2024 : Les conséquences financières du divorce
N° 1/2015 : Les successions internationales	N° 2/2024 : Investissement forestier et stratégie patrimoniale
N° 2/2015 : La transmission de l'entreprise familiale	N° 3/2024 : Exonération « Dutreil » : mise en œuvre sécurisée d'un dispositif stabilisé
N° 3/2015 : Quasi-usufruit : Aspects théoriques et pratiques	N° 4-2024 : L'intéressement des cadres et dirigeants en régime de communauté
N° 4/2015 : Le régime matrimonial de la participation aux acquêts	
N° 1/2016 : Le contrôle fiscal patrimonial	
N° 2/2016 : Le loueur en meublé	

© LexisNexis SA 2025

Cette œuvre est protégée par les dispositions du Code de la propriété intellectuelle, notamment par celles de ses dispositions relatives à la propriété littéraire et artistique et aux droits d'auteur. Ces droits sont la propriété exclusive de LexisNexis SA. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque moyen que ce soit, non autorisée par LexisNexis SA ou ses ayants droit, est strictement interdite. LexisNexis SA se réserve notamment tous droits au titre de la reproduction par reprographie destinée à réaliser des copies de la présente œuvre sous quelque forme que ce soit aux fins de vente, de location, de publicité, de promotion ou de toute autre utilisation commerciale conformément aux dispositions de l'article L. 122-10 du Code de la propriété intellectuelle relatives à la gestion collective du droit de reproduction par reprographie

Avertissement de l'éditeur : " Toute utilisation ou traitement automatisé, par des tiers, de données personnelles pouvant figurer dans cette revue sont formellement interdits "

Commission paritaire : en cours - Sprint, Parc Industriel Euronord, 10 rue du Parc, 31150 Bruguères - Dépôt légal à parution - Le Directeur de la publication : Eric Bonnet-Maes

Actes Pratiques et Stratégie patrimoniale

REVUE TRIMESTRIELLE DU JURISCLASSEUR

Président-Directeur général,
Directeur de la publication :
Eric Bonnet-Maes

Directrice éditoriale :
Anne-Laurence Monéger

Directrice de pôle :
Véronique Marie

Directrice de rédaction :
Anaïs Schoufflikir-Gabriel

Comité scientifique :
Claude Brenner,

Marceau Clermon,
Jean-François Desbuquois
François Fruleux,
Laurent Gayet,
Stéphane Jacquin,
Jean Prieur,
Serge Anouchian

Rédacteur en chef :
Anaïs Schoufflikir-Gabriel

Chargée d'édition :
Chloé Cosnefroy

Correspondance :
aps@lexisnexis.fr

Publicité :
Caroline SPIRE
Responsable clientèle publicité
caroline.spire@lexisnexis.fr
Tél. : 01 45 58 93 56

Abonnement annuel 2025 :
France métropolitaine : 893,59 € TTC
Prix de vente au numéro : 282,74 € TTC
Dom-Tom et Étranger : 940,00 € HT
Prix de vente au numéro : 268,00 € HT

Relations clients :
Tél. : 01 71 72 47 70
relation.clients@lexisnexis.fr
www.lexisnexis.fr

LexisNexis SA
SA au capital de 1 584 800 €
552 029 431 RCS Paris

Principal associé :
Reed Elsevier France SA

Siège social :
141 rue de Javel
75747 Paris Cedex 15

Dépôt légal à parution

Origine du papier : Allemagne
Taux de fibres recyclées : 6 %
Certification : 100 %
Impact sur l'eau : P_{TOT} = 0,01 kg / tonne



1 Assurance-vie et investissement de capitaux objets d'un quasi-usufruit Une bombe à retardement !



Marie Damourette,
responsable de l'ingénierie patrimoniale Neuflyze OBC

Le cas étudié est somme toute assez classique : un actif est détenu en démembrement suite à une donation ou une succession, entre un parent et son enfant. Il est prévu qu'en cas de cession, le prix de cession fera l'objet d'un quasi-usufruit. Alors, l'investissement fait ultérieurement sera uniquement réalisé au nom du parent quasi-usufruitier. Juridiquement et économiquement, ce type d'organisation peut être particulièrement vertueuse mais fiscalement, elle comporte de multiples points d'attention.

Précautions utiles sur la notion de quasi-usufruit.

– Dans le cas d'une succession, ou en l'absence de précision dans l'acte de donation, lorsque l'actif démembrement est cédé (bien immobilier ou titres de sociétés), le Code civil prévoit que le prix de cession doit être réparti entre l'usufruitier et le nu-propiétaire (C. civ., art. 621). Toutefois, les parties peuvent déroger à ce principe et prévoir, dans un acte ayant date certaine et au plus tard dans l'acte de vente du bien démembrement, soit un report de démembrement sur un autre actif, soit un quasi-usufruit sur le prix de cession (C. civ., art. 58).

Créance de restitution. – Dans l'hypothèse d'un quasi-usufruit, le nu-propiétaire devient alors titulaire d'une créance de restitution correspondant à la valeur brute du bien. Cette créance s'imputera au passif de la succession de l'usufruitier et viendra réduire d'autant l'actif successoral taxable. L'usufruitier dispose des pouvoirs les plus larges pouvant aller jusqu'à la disposition des fonds ou des actifs. Le Code civil prévoit toutefois de principe pour le nu-propiétaire un droit d'information, de demande de fournir caution, ou de remploi.

Formalisme. – Dès lors que le quasi-usufruit n'est pas légal (c'est-à-dire, n'a pas pour source un bien consommable comme des liquidités), il convient de rédiger une convention de quasi-usufruit sous seing privé (dûment enregistrée) ou

« Si la volonté du souscripteur du contrat d'assurance-vie est d'assurer le paiement de la créance de restitution au moyen de capitaux décès, il est donc essentiel de faire preuve de vigilance »

notariée afin qu'elle soit opposable à l'administration fiscale et donc déductible fiscalement au décès de l'usufruitier. Un récent arrêt du 27 novembre 2024 (Cass. com., 27 nov. 2024, n° 23-12.151, F-B : RFP 2025, 13) a de nouveau rappelé qu'en présence d'un usufruit portant sur un portefeuille de valeurs mobilières, la seule déclaration de succession ne justifiait pas la dette de restitution, interdisant ainsi sa déduction de l'actif successoral.

1. Les conséquences du décès du quasi-usufruitier sur l'assurance-vie

Que se passe-t-il au décès du quasi-usufruitier si les capitaux ont été investis en assurance-vie ?

Le quasi-usufruitier souscrit un contrat d'assurance-vie, y investit l'intégralité des sommes objet du quasi-usufruit et nomme son enfant (qui était nu-propiétaire) bénéficiaire des capitaux décès.

Un arrêt de la Cour de cassation du 11 octobre 2023 (Cass. com., 11 oct. 2023, n° 21-12.732, F-D : Dr. fisc. 2024, n° 19, 250 ; RFP 2024, comm. 1) nous précise que le remploi de fonds « objets d'un quasi-usufruit » au sein d'une assurance-vie, dont le bénéficiaire est le nu-propiétaire, ne constitue pas de principe un moyen de paiement de la dette de l'usufruitier. Ainsi, les capitaux d'assurance-vie sont taxables selon ses règles propres (en l'espèce selon l'article 757 B du CGI) et d'après la cour « il n'en découle pas pour autant une double imposition de M^{me} N. puisque celle-ci détient en sa qualité de nue-propiétaire des fonds (...), une créance de restitution (...) sur la succession (...) laquelle vient en déduction de l'actif successoral. »

Diminution de l'assiette taxable. – En d'autres termes, si le(la) défunt(e) était propriétaire d'autres biens (immobiliers, titres de société), la créance de restitution vient au passif successoral et diminue d'autant l'assiette taxable aux droits de succession sur ces autres biens.

Cette analyse semble à première vue neutre fiscalement. Toutefois, il convient de préciser que l'article 757 B du CGI fige l'assiette taxable aux droits de succession aux seules primes versées ; l'article 990 I prévoit un abattement de 152 500 € par bénéficiaire et une fiscalité forfaitaire de 20 % puis de 31,25 % au-delà de 852 500 € de capitaux décès versés à chaque bénéficiaire, peu importe le lien de parenté avec le bénéficiaire désigné. Ces taux sont à comparer à la fiscalité successorale classique dont la tranche marginale d'imposition atteint 45 % en ligne directe, voire 55 % jusqu'au 4^e degré (si neveu/niece/oncle/tante...) ou 60 % au-delà. En fonction des enjeux, avoir mis en place un quasi-usufruit sur le prix de cession démembrement pour ensuite l'investir sur un contrat d'assurance-vie pourrait être vu comme abusif par l'administration fiscale au motif que l'opération serait mise en place dans un objectif principalement fiscal (CGI, art. L. 64 A).

→ Suite page 2

Conseil pratique. – Pour sécuriser ce point, il est possible alternativement de mettre en place un contrat de capitalisation qui présente les mêmes atouts en matière d'investissement et de fiscalité en cas de rachat mais qui est intégré dans l'actif de succession (pas de clause bénéficiaire). Ainsi, aucun levier fiscal n'aura été mis en place : la dette de restitution pourra annuler/diminuer la valeur de rachat du contrat de capitalisation.

Absence de bien. – Quid s'il n'y a pas d'autres biens que le contrat d'assurance-vie dans le patrimoine de l'usufruitier à son décès ?

Dans ce cas, la créance n'a pas d'actif successoral sur lequel s'imputer. Pourtant, en tant que bénéficiaire de capitaux décès d'assurance-vie, celui-ci peut être redevable de la taxe forfaitaire (20 % ou 31,35 % de l'article 990 I du CGI) ou de droits de succession sur les primes versées (CGI, art. 757 B) en fonction du contexte de versement des primes.

L'utile recours à une clause bénéficiaire à titre onéreux. – Si la volonté du souscripteur du contrat d'assurance-vie est d'assurer le paiement de la créance de restitution au moyen de capitaux décès, il est donc essentiel de faire preuve de vigilance. Une solution peut alors consister en la rédaction d'une clause bénéficiaire à titre onéreux afin de s'acquitter du paiement de ladite créance.

2. Impact du nouvel article 774 bis du CGI

Ce texte instauré par la loi de finances pour 2024 est venu notamment supprimer la possibilité de déduire de l'actif de succession de l'usufruitier la créance de restitution d'un nu-propiétaire en cas de donation de somme d'argent avec réserve de quasi-usufruit. Mais il vise également les opérations de donation démembrée suivie d'une cession et de la

constitution d'un quasi-usufruit sur le prix de vente en renversant la charge de la preuve : c'est alors au contribuable de prouver que l'opération ne répond pas à un objectif principalement fiscal.

Dans ses récents commentaires, l'Administration semble vouloir retenir l'abus uniquement si l'implication de l'usufruitier dans la mise du démembrement est caractérisée (*les commentaires de l'administration fiscale parus le 26 septembre 2024 excluent le cas particulier de la clause bénéficiaire démembrée : BOFIP BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, § 275*). Par ailleurs, selon elle, l'absence de but principalement fiscal peut être caractérisée par :

- le temps écoulé entre le démembrement de propriété et la cession du bien démembré ;
- les motivations patrimoniales de la cession du bien (ex : pallier l'insuffisance de liquidités nécessaires pour s'acquitter de dépenses d'hébergement de l'usufruitier).

À l'aulne de ce nouvel article, en présence d'un contrat d'assurance-vie abondé avec des fonds objet d'un quasi-usufruit faisant suite à une donation, et d'un gain fiscal successoral tel que décrit plus haut, la situation pourrait être encore plus sensible.

3. Conclusion

L'assurance-vie est une enveloppe juridique et fiscale très intéressante mais aussi parfois complexe. Dans des schémas de détention spécifique, il ne faut certainement pas oublier qu'elle suit des règles dédiées et qu'elle demeure de principe hors succession !

Considérée comme le placement préféré des Français, mal maîtrisée, elle peut au contraire être une vraie bombe à retardement !