



# THEIMER-AVOCATS

5, rue de Logelbach 75017 PARIS |  
Tel: 01 53 64 95 25 - Fax: 01 45 00 20 26 |  
[www.ta-avocats.fr](http://www.ta-avocats.fr)

# IMPOSITION DES PLUS-VALUES DE CESSION DE TITRES DEMEMBRES

## IMPOSITION DES PLUS-VALUES DE CESSION DE TITRES DEMEMBRES

Dans le cadre de la gestion d'un patrimoine familial, il est fréquent que les parts ou actions d'une société soient démembrees entre usufruit et nue-propriété pour organiser la transmission des titres aux enfants.

En cas de cession des titres démembrees, le calcul de la plus-value imposable obéit à des règles complexes.

Nous vous proposons ci-après une étude synthétique des cas les plus courants.

## IMPOSITION DES PLUS-VALUES DE CESSIION DE TITRES DEMEMBRES

Les plus-values mobilières des particuliers sont imposables :

- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 au **prélèvement forfaitaire unique** (PFU) au taux de **30% (12,8% IR et 17,2% PS)**.
- Ou sur option du contribuable, si les titres ont été acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, au **barème progressif** de l'impôt sur le revenu (outre les 17,2% de PS) avec la possibilité de bénéficier d'abattements pour durée de détention.
- L'abattement fixe de 500.000€ pour les dirigeants de PME partant à la retraite (applicable uniquement sur l'impôt sur le revenu, non cumulable avec les abattements proportionnels), s'applique aux cessions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et 31 décembre 2022.

Cas n°1 : Cession conjointe avec répartition du prix de vente (solution également applicable en cas de cession isolée de l'usufruit ou de la nue-propriété)

**Personne imposable**

→ Cession de l'usufruit : imposable chez l'usufruitier

→ Cession de la nue-propriété : imposable chez le nu-propriétaire

Cas n°1 : Cession conjointe avec répartition du prix de vente (solution également applicable en cas de cession isolée de l'usufruit ou de la nue-propriété)

**Calcul de la plus-value**

- La plus-value réalisée par le nu-propriétaire ou l'usufruitier est égale à la différence entre le prix de cession des droits de chacun d'eux et leur prix d'acquisition (ou la valeur retenue pour le calcul des DMTG en cas d'acquisition à titre gratuit). ([BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60 n°70](#)).
- Si l'un des cédants a détenu la pleine propriété des titres avant le démembrement, il est possible d'évaluer le prix d'acquisition des titres selon le barème de [l'article 669 du CGI](#), en fonction de **l'âge de l'usufruitier au jour de la cession**.
- Il est possible également de choisir une valeur économique pour les droits démembrés, plutôt que le barème précité, mais l'ensemble des droits doivent être évalués de la même façon (valeur économique ou barème de l'article 669 du CGI).

Cas n°1 : Cession conjointe avec répartition du prix de vente (solution également applicable en cas de cession isolée de l'usufruit ou de la nue-propiété)

Exemple n°1 : Cas de cession de la pleine propriété, avec répartition du prix de vente et application du barème de l'article 669 du CGI

- Mme X et son fils M. Y ont acquis à titre gratuit, respectivement l'usufruit et la nue-propiété, des actions de la société A pour une valeur de **100 €**, à la suite du décès de l'époux de Mme X, père de M. Y.
- Mme X, âgée de 60 ans, et M. Y, décident ultérieurement de céder la pleine propriété des titres de la société A, qui valent désormais **300 €**.

Cas n°1 : Cession conjointe avec répartition du prix de vente (solution également applicable en cas de cession isolée de l'usufruit ou de la nue-propriété)

Exemple n°1 (suite) : Cas de cession de la pleine propriété, avec répartition du prix de vente et application du barème de l'article 669 du CGI

➤ La plus-value imposable chez M. Y, en sa qualité de nu-propriétaire sera égale à :

- Prix de cession de la nue-propriété =  $300 \text{ €} \times 50\%$  (en fonction de l'âge de l'usufruitier) = **150 €**
  - Prix d'acquisition (valeur de la pleine propriété lors de l'entrée dans le patrimoine du NP avec application du barème au jour de la cession) =  $100 \text{ €} \times 50\%$  = **50 €**
- ➔ Soit une plus-value imposable chez M. Y de **100 €**

➤ La plus-value imposable chez Mme X, en sa qualité d'usufruitière sera égale à :

- Prix de cession de l'usufruit =  $300 \text{ €} \times 50\%$  = **150 €**
  - Prix d'acquisition (valeur de la pleine propriété lors de l'entrée dans le patrimoine de l'usufruitier avec application du barème au jour de la cession) =  $100 \text{ €} \times 50\%$  = **50€**
- ➔ Soit une plus-value imposable chez Mme X de **100 €**



Cas n°2 : Cession conjointe sans répartition du prix de vente : emploi du prix de cession dans l'acquisition d'un autre bien avec report du démembrement de propriété sur ce bien ou attribution de l'intégralité du prix à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit (BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60 n°100)

Personne imposable

- En cas de **emploi** avec report du démembrement, la plus-value est **exclusivement** imposable au nom du **nu-propriétaire**. (il est conseillé, avant même le emploi, de conclure une convention, entre l'usufruitier et le nu-propriétaire et de lui conférer une date certaine) ;
- Au contraire, la plus-value est **exclusivement** imposable chez **l'usufruitier** dans le cadre d'un **quasi-usufruit** (qui devra faire l'objet d'une convention enregistrée).

Cas n°2 : Cession conjointe sans répartition du prix de vente : emploi du prix de cession dans l'acquisition d'un autre bien avec report du démembrement de propriété sur ce bien ou attribution de l'intégralité du prix à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit

Calcul de la plus-value

- Le premier terme de la plus-value de cession est toujours constitué par le **prix de cession de la pleine propriété des titres cédés.**
- Si ni le nu-proprétaire, ni l'usufruitier n'ont disposé de la pleine propriété avant le démembrement, le prix d'acquisition sera égal :
  - soit au prix d'acquisition de la pleine propriété lorsque la nue-propriété et l'usufruit ont été acquis à titre onéreux ;
  - soit à la valeur globale retenue pour le calcul des DMTG, lors de l'acquisition à titre gratuit de la nue-propriété et de l'usufruit (cas de succession par exemple).

Cas n°2 : Cession conjointe sans répartition du prix de vente : emploi du prix de cession dans l'acquisition d'un autre bien avec report du démembrement de propriété sur ce bien ou attribution de l'intégralité du prix à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit

Exemple n°2 : Cas de cession de la pleine propriété, lorsque ni le nu-proprétaire, ni l'usufruitier n'ont disposé de la pleine propriété avant le démembrement et emploi en démembrement

- Mme X et son fils M. Y ont acquis à titre gratuit, respectivement l'usufruit et la nue-propriété, des actions de la société A pour une valeur de **100 €**, à la suite du décès de l'époux de Mme X, père de M. Y.
  - Mme X et M. Y, ayant conclu au préalable une convention de emploi, décident ultérieurement de céder les titres de la société A, qui valent désormais **200 €**, avec emploi du prix de cession et report du démembrement dans l'acquisition de nouveaux actifs.
  - La plus-value imposable chez M. Y, en sa qualité de nu-proprétaire sera égale à :
    - Prix de cession de la pleine propriété = **200 €**
    - Prix d'acquisition (somme globale retenue pour le calcul des DMTG lors du décès de M. X) = **100 €**
- ➔ Soit une plus-value imposable de **100 €**

Cas n°2 : Cession conjointe sans répartition du prix de vente : emploi du prix de cession dans l'acquisition d'un autre bien avec report du démembrement de propriété sur ce bien ou attribution de l'intégralité du prix à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit

Calcul de la plus-value

→ Si le nu-propiétaire ou l'usufruitier ont disposé de la pleine propriété avant le démembrement :

- le prix d'acquisition sera égal à la valeur d'acquisition initiale de la pleine propriété des titres, majorée de l'accroissement de valeur du droit transmis constaté entre la date de l'acquisition initiale de la pleine propriété et la date de transmission dudit droit (usufruit ou nue-propiété).

Cas n°2 : Cession conjointe sans répartition du prix de vente : emploi du prix de cession dans l'acquisition d'un autre bien avec report du démembrement de propriété sur ce bien ou attribution de l'intégralité du prix à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit

Exemple n°3 : Cas de la transmission de la nue-propriété

- M. X a acquis la pleine propriété des actions de la société A pour une valeur de **100 €**.
- M. X décide, par la suite, de donner la **nue-propriété** des actions de la société A à son fils M. Y et conserve l'usufruit. La valeur de la pleine propriété des titres lors du démembrement est de **300 €**, avec une valeur de **210 €** pour la nue-propriété retenue pour le calcul des DMTG et une valeur de **90 €** pour l'usufruit.
- Plus tard, M. X, alors âgé de 72 ans, et M. Y décident de céder conjointement la pleine propriété des actions de la société A, qui valent désormais **400 €**, avec attribution de l'intégralité du prix de vente à M. X dans le cadre d'un quasi-usufruit.
- Conformément au barème de l'article 669 du CGI applicable au jour de la cession, la valeur de la pleine propriété des actions est répartie à 30 % pour l'usufruit et 70% pour la nue-propriété.

Cas n°2 : Cession conjointe sans répartition du prix de vente : emploi du prix de cession dans l'acquisition d'un autre bien avec report du démembrement de propriété sur ce bien ou attribution de l'intégralité du prix à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit

Exemple n°3 (suite) : Cas de la transmission de la nue-propiété

- Calcul de plus value imposable chez M. X (en sa qualité d'usufruitier) =
- **Prix de cession de la pleine propriété – (Prix de d'acquisition initial de la pleine propriété + accroissement de la valeur de la nue-propiété entre la date d'acquisition initiale et le démembrement), soit :**
  - Prix de cession de pleine propriété = **400 €**
  - Prix d'acquisition initiale de la pleine propriété = **100 €** (soit 70€ pour la NP et 30€ pour l'usufruit, selon le barème au jour de la cession)
  - accroissement de la valeur de la nue-propiété entre la date d'acquisition initiale et le démembrement =  $210 - 70 = 140 €$ .
- ➔ Soit un prix de cession de la PP de **400 €** - un prix d'acquisition de **240 € (100 € + 140 €)**
- ➔ Soit une plus value imposable chez l'usufruitier de **160 €**

## Cas particulier : démembrement d'un portefeuille de valeur mobilières

- Dans le cadre du démembrement d'un portefeuille de valeurs mobilières à la suite d'une succession, il est admis que l'usufruitier, dispose seul du droit de gérer le portefeuille (à condition d'en conserver la substance).
- Dans une telle situation, le nu-proprétaire sera imposable sur la plus-value issue des cessions de titres réalisées par l'usufruitier, **à moins qu'ils n'aient formulé ensemble auprès de l'établissement bancaire teneur du compte, une option conjointe, expresse et irrévocable, afin que la plus-value soit imposable chez l'usufruitier.**

## Cas n°3 : Cession de la pleine propriété de titres après réunion de l'usufruit et de la nue-propriété

### Calcul de la plus-value

- Le premier terme de la plus-value de cession est toujours constitué par le **prix de cession de la pleine propriété des titres cédés.**
- **Si l'usufruit a été acquis par voie d'extinction (le plus souvent le décès de l'usufruitier), le prix d'acquisition sera égal à :**
  - au prix d'acquisition de la seule valeur de la nue-propriété ou à sa valeur lors de la transmission à titre gratuit pour le paiement des DMTG ;
  - la valeur d'acquisition de l'usufruit et de la nue-propriété évaluée pour le calcul des DMTG lors du démembrement initial (si la propriété des titres démembrés a été reçue par deux personnes distinctes avant le décès de l'usufruitier).
- **Si l'usufruit a été acquis à titre gratuit ou onéreux, le prix d'acquisition sera égal à la somme des prix d'acquisition de la nue-propriété et de l'usufruit (ou la valeur retenue pour les DMTG en cas d'acquisition à titre gratuit)**



### Cas n°3 : Cession de la pleine propriété de titres après réunion de l'usufruit et de la nue-propriété

#### Exemple n°4 : Cas de la cession en pleine propriété de titres après réunion de la nue-propriété et de l'usufruit à la suite de l'extinction de l'usufruit (acquisition initiale par deux personnes distinctes)

- Mme X et son fils M. Y ont acquis respectivement l'usufruit et la nue-propriété des actions de la société A pour une valeur de la pleine propriété de **100 €**, à la suite du décès de l'époux de Mme X, père de M. Y.
  - Quelques années plus tard, Mme X décède. M. Y décide ensuite de céder la pleine propriété des titres qui vaut désormais **400 €**.
  - La plus-value imposable chez M. Y sera égale à :
    - Prix de cession de pleine propriété = **400 €**
    - Prix d'acquisition (somme globale retenue pour le calcul des DMTG lors du décès de M. X) = **100 €**
- ➔ Soit une plus-value imposable de **300 € (400 € - 100 €)**



# THEIMER-AVOCATS

5, rue de Logelbach 75017 PARIS |  
Tel: 01 53 64 95 25 - Fax: 01 45 00 20 26 |  
[www.ta-avocats.fr](http://www.ta-avocats.fr)