

## CHOLET DUPONT OUDART, BANQUIERS PRIVÉS DEPUIS 1784



Photos de Antoine Piedeliève, Solène de la Courtie et Anne-Claire Papillon

Des vœux postaux ou numériques, une récente double-page dans le Figaro Magazine : l'affirmation « **Banquiers privés depuis 1784** » est venue rappeler à nos clients ou dire à ceux qui ne le sont pas quel est notre métier et évoque aussi un passé séculaire... Mais, loin de la livre tournois, des assignats ou du franc germinal que nos prédécesseurs échangeaient avant de devenir longtemps, en qualité d'agents de change, le passage obligé des transactions boursières, que recouvre aujourd'hui le métier de la banque privée ?

Beaucoup de choses en fait. Voilà pourquoi nous avons interrogé plusieurs gérants privés et leur avons demandé de nous expliquer leur conception du rôle et de la fonction qu'ils exercent chez Cholet Dupont Oudart, une maison qui s'efforce d'allier tradition et modernité.

Laissons Solène de La Courtie (SLC), Anne-Claire Papillon (ACP) et Antoine Piedeliève (AP) nous le dire et comment ils parviennent à conjuguer la sensibilité de leurs clients aux critères généraux de gestion de la banque tout en y apportant une touche personnelle.

À cet égard, nous leur avons d'abord demandé : **Quelles particularités de notre maison la différencient, à leur avis, des offres de banque privée sur la place ?**

*ACP : Cholet Dupont Oudart entretient naturellement une relation de fidélité avec ses clients et chaque gérant privé l'enrichit d'une touche qui lui est personnelle dès l'entrée en relation. Cela se poursuit souvent de génération en génération. La relation du client et de son gérant privé est l'alpha et l'oméga de notre métier.*

*SLC : La fidélité est dans l'ADN de Cholet Dupont Oudart et s'appuie sur la constance et l'expertise des équipes de la maison. Les gérants privés bâtissent avec leurs clients une relation dans la durée ; une relation qui peut se développer, comme tu le dis, sur plusieurs générations. Les conseils diffèrent en fonction de l'âge, de la situation familiale ou professionnelle et les solutions que nous proposons ont pour vocation d'être adaptées aux objectifs de chacun. À ce titre, nous proposons régulièrement à nos clients de faire le point sur l'évolution de leur épargne, sur d'éventuels besoins nouveaux et des changements dans leur situation, quelle qu'elle soit.*

*AP : On en arrive à la notion de gestion personnalisée et même de sur-mesure ! Chaque client est différent et les gérants de Cholet Dupont Oudart ne sont pas stéréotypés non plus... d'où la recherche d'une sorte d'alchimie entre le client et le gérant privé qui tient tant à l'un qu'à l'autre, en somme rien*

*d'autre que l'intuitu personae. Le fait que nos clients n'aient régulièrement affaire qu'à un seul et unique interlocuteur, disponible à 100%, en est la clef de voûte.*

Fidélité, constance, présence, écoute, adaptation, personnalisation, tels sont les atouts essentiels de la banque privée selon Cholet Dupont Oudart.

**Certes, mais quels sont les outils à votre disposition et quelle approche privilégiez-vous pour gérer les comptes de vos clients ?**

*SLC. Notre gestion financière s'effectue en architecture ouverte et nous nous appuyons sur la réflexion interne stratégique et macroéconomique, sur des comités hebdomadaires de sélection d'OPCVM - sans parler de notre propre gamme - et de sociétés cotées dans un univers composé des principaux indices européens et de Wall Street. Ainsi pouvons-nous articuler nos propositions et nos choix d'investissement en gardant à l'esprit le profil de notre client, en fonction des capitaux à investir et de la durée pour laquelle nous a été confiée son épargne.*

*AP. Oui, et nous remettons aussi en jeu chaque année la place des brokers auprès de qui nous recherchons les prestations thématiques que nous retenons : small & mid caps, grandes valeurs, recherche taux, matières premières... En interne, pour une mise à jour fine de nos sélections, stimuler l'échange d'idées et être cohérents les uns avec les autres dans nos choix de gestion, un « morning meeting » a lieu tous les matins en téléconférence : il complète et ajuste la réunion hebdomadaire de gestion.*

*ACP. Bien sûr, mais que ferions-nous sans le solide outil informatique développé en interne qui nous permet de faire la synthèse des avoirs d'un client ? D'autre part, nous sommes connectés aux marchés financiers par un logiciel qui nous donne cours et informations en temps réel. Pour le conseil patrimonial, fiscal et sur la transmission, nous disposons du logiciel Big Expert qui nous permet des simulations et des projections dans le temps précises et précieuses.*

*Vous allez me dire que tous ces outils ne sont rien sans l'humain, c'est-à-dire nos équipes de support (juridique, assurance, patrimoniale bien sûr et de middle-office). Elles nous assistent et nous garantissent professionnalisme et efficacité.*

**Ça, ce sont les outils ; quid de l'approche ?**

*SLC. Antoine parlait tout à l'heure d'intuitu personae... connaître notre client, l'aider à formuler ses objectifs, comprendre ce qu'il souhaite, l'écouter en somme, voilà autant de pistes pour élaborer des propositions et des solutions de nature à le satisfaire.*

*ACP. Mon approche du client est en effet fondée sur la connaissance que j'ai de lui, de ses projets mais aussi de ses craintes et de sa personnalité. À l'aide d'outils, encore eux, on parvient à définir un profil général de risque que l'on affine ensuite pour que notre offre colle autant que possible à ses besoins.*

*AP. Je n'ai rien à ajouter sinon insister sur cette personnalisation forte de la relation, cette quasi-intimité qui permet de cerner au plus juste les besoins et parfois parvenir à deviner les non-dits de notre client.*

**Parlez-nous enfin de la nécessité de connaître les clients et de l'utilité de comprendre notamment leurs préférences et leurs aversions.**

*AP. L'établissement de la confiance repose en effet sur la bonne connaissance du client par son gérant. Tout simplement pour qu'il y ait adéquation entre ses attentes et la gestion que nous lui proposons. Dans la durée, la compréhension mutuelle se renforce et elle est d'autant plus importante que la vie des marchés n'est pas un long fleuve tranquille. Il me semble enfin nécessaire que les clients me connaissent aussi bien que je les connais, sachent mon fonctionnement et comprennent mon caractère.*

*ACP. Certes, Antoine... c'est l'aboutissement auquel nous aspirons tous.*

*Car au commencement, il y a le fameux questionnaire KYC (en français, « Connais ton client »), généralement vécu comme intrusif par nos clients mais si utile. Obligatoire pour envisager une relation de gestion financière, c'est le support d'un premier entretien et il sert à formaliser sommairement les contours familiaux, professionnels, patrimoniaux du client et à déterminer sa compréhension des enjeux de la gestion financière d'un compte de titres, quel qu'en soit le cadre : compte ordinaire, compte PEA, contrat d'assurance-vie. C'est une entrée en matière archi-nécessaire, un premier pas sur le chemin de la connaissance et de la construction de la confiance à long terme. Et on en revient aux propos d'Antoine.*

*SLC. Mais vous avez presque tout dit ! Laissez-moi insister sur l'importance de la connaissance du client, étayée au début par le questionnaire puis enrichie par les entretiens que nous sollicitons régulièrement afin de saisir l'évolution de ses attentes et de ses besoins, adapter notre gestion aux changements éventuels de sa situation familiale ou professionnelle, cerner encore et toujours sa sensibilité au yoyo des marchés ou réfléchir avec lui à des solutions patrimoniales et fiscales en nous appuyant sur les expertises de Cholet Dupont Oudart.*

**Je remercie Anne-Claire, Solène et Antoine et, si vous permettez, j'emprunte à Lavoisier sa célèbre formule pour résumer la teneur de cet entretien :**

*« Rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme ! »*

Entretien conçu et réalisé par **Arnaud Bollaert** pour Cholet Dupont Oudart

## LA LOCATION MEUBLEE TOURISTIQUE – REGIME MICRO-BIC

### Casse-tête de la fiscalité applicable à l'issue du vote de la loi de finances pour 2024

La location meublée est dans le collimateur des communes, du gouvernement et de certains parlementaires. Plus exactement la location meublée de courte durée concentre de nombreuses critiques.

Accusée de relever le prix de l'immobilier, empêchant ainsi les employés et les jeunes ménages d'acquérir leur résidence principale et dépeuplant les centres villes de leurs habitants, la location meublée touristique concurrence le secteur hôtelier. Elle bénéficie de plus d'un régime fiscal favorable au détriment de la location nue.

Les parlementaires se sont emparés du sujet dans le cadre du vote de la loi de finances pour 2024.

Rappelons que la location meublée est une activité commerciale qui relève, au regard de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) (et non de celle des revenus fonciers), que l'activité soit exercée à titre habituel ou à titre occasionnel.

▪ Qu'entend-on par meublé de tourisme ? L'article L. 324-1-1 du Code du tourisme le définit comme un appartement ou une maison meublée, à l'usage exclusif du locataire, offert à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois<sup>1</sup>.

Cette location ne comporte ni accueil ou hall de réception, ni services et équipements communs. Elle se distingue de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location.

Les loueurs en meublé peuvent demander **le classement** de leurs biens auprès d'un organisme de contrôle accrédité. Il s'agit de certifier la qualité d'un meublé de tourisme proposé en location saisonnière (niveau de confort, d'accessibilité, de développement durable...). Ce classement permet au bailleur de bénéficier d'une fiscalité encore plus intéressante.

▪ La location meublée est soumise à deux régimes fiscaux distincts : le micro-BIC ou le réel.

Le régime « micro » permet de ne pas tenir de comptabilité : le montant des recettes réalisées est diminué d'un abattement forfaitaire représentatif des charges déductibles.

Pour pouvoir bénéficier du régime micro-BIC, **les recettes annuelles hors taxe** ne doivent pas excéder certains seuils. Ceux-ci s'élevaient jusqu'à présent à :

- 77 700 € pour les locations saisonnières non classées<sup>2</sup> ;
- 188 700 € pour les meublés de tourisme classés.

**L'abattement forfaitaire** applicable pour déterminer le revenu imposable diffère selon que les logements sont classés ou non. **En cas de classement**, le chiffre d'affaires était jusqu'à aujourd'hui réduit d'un abattement forfaitaire de 71% au lieu de 50 % pour les meublés de tourisme **non classés**.

<sup>1</sup> La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours consécutifs à la même personne

<sup>2</sup> Ce seuil de 77 700 € est identique à celui applicable aux locations meublées d'habitation classique non touristique

### Régime micro-BIC applicable aux locations meublées jusqu'au vote de la loi de finances

	Meublé d'habitation et meublé touristique <b>non classé</b>	Meublé de tourisme <b>classé</b> et chambres d'hôtes
<b>Seuil</b>	77 000 €	188 700 €
<b>Taux d'abattement</b>	50%	71%

⇒ Le loueur du meublé touristique classé n'était donc imposé qu'à hauteur de 29 % de ses recettes.

Dans la version du texte sur lequel le Gouvernement a engagé sa responsabilité en première lecture, il s'agissait d'aligner les seuils et modalités d'impositions du régime micro-BIC des locations en meublé de tourisme classés sur celui du meublé classique.

De plus, pour les meublés classés, le gouvernement prévoyait l'instauration d'un régime incitatif dans les zones rurales en déficit d'offre touristique (augmentation de l'abattement de 21%).

Les sénateurs ayant jugé ces aménagements insuffisants pour remettre sur le marché des logements qui seraient affectés à la résidence principale, ont réduit le seuil à 15 000 € et l'abattement à 30 %.

La combinaison involontaire des amendements du gouvernement et du Sénat complique l'analyse du nouvel article 50-0 du code général des impôts. Voici ci-dessous résumée une lecture possible du dispositif adopté :

	Location meublée <b>classique</b> (le logement constitue la résidence principale du locataire)	Location meublée <b>touristique non classée</b>	Location de <b>chambres d'hôtes</b>	Location meublée touristique <b>classée</b>	
				En zone tendue ou non tendue	En zone non tendue
<b>Seuil d'application du régime Micro-BIC</b>	Chiffre d'affaires HT < à 77 700 €	CA HT < à 15 000 €* <sup>*</sup>	CA HT < à 188 700 €	CA HT < à 188 700 €	CA HT afférent à l'ensemble des activités de locations meublées et de chambre d'hôtes en N - 1 < à 15 000 €
<b>Abattement applicable</b>	50%	30%** <sup>**</sup>	71%	71%	92%

\*ce seuil était jusqu'à présent de 77 700 €

\*\*ce plafond s'élevait jusqu'à présent à 50%

A défaut de dispositions particulières dans le texte promulgué, ce dispositif s'applique aux revenus 2023. Le gouvernement a admis que le texte avait, par erreur, été adopté en l'état et souhaite ne pas l'appliquer au titre de ces revenus.

Il a, à cet égard, pris position le 14 février dernier par la mise à jour de la doctrine de l'administration fiscale. Celle-ci précise en effet que le contribuable peut ne pas appliquer les nouveaux seuils de micro-BIC sur les revenus 2023.

Cependant, le 16 février dernier, 5 sénateurs ont saisi le Conseil d'Etat d'un recours pour excès de pouvoir, afin d'obtenir l'**annulation** de cette doctrine jugée illégale....affaire à suivre !

#### Régime micro-Bic des locations meublées résumé à l'issue de la loi de finances 2024 :

- Pas de remise en cause du régime applicable aux locations meublées de logements constituant la résidence principale du locataire (meublé classique d'habitation) ;
- Pas de remise en cause du régime applicable aux chambres d'hôtes ;
- Compte tenu de « l'erreur » assumée du gouvernement, et contrairement à l'objectif visé, pas de modification du régime applicable aux locations meublées touristiques classées ;
- Seules seraient donc pénalisées les locations meublées touristiques non classées.

- Faut-il abandonner le régime du micro-BIC et opter pour le régime du réel ?

L'imbroglie législative et les modifications à venir<sup>3</sup> du régime micro du meublé touristique peuvent être de nature à inciter les propriétaires concernés à se détourner du régime micro et à opter pour l'application du régime réel d'imposition.

En effet, rappelons que si les loueurs de biens immobiliers de tourisme sont de plein droit soumis au régime réel simplifié d'imposition lorsque leurs recettes annuelles excèdent les plafonds<sup>4</sup>, ils peuvent sur option s'y soumettre lorsque leur chiffre d'affaires est inférieur auxdits seuils.

Cette option pour le régime du réel peut se révéler très avantageuse grâce à la déduction des charges supportées et des amortissements comptabilisés (amortissements comptables déductibles selon la durée d'usage des différents éléments d'actifs qui composent la location).

Au terme de la loi de finances pour 2024, la location meublée saisonnière n'était donc pas, en tant que telle, réellement fragilisée. Notamment n'était pas remise en cause l'une des particularités du régime réel d'imposition qui permet de profiter à la fois de la prise en compte d'un amortissement parmi les charges déductibles et du régime des plus-values des particuliers lors de la revente : l'amortissement des biens loués, déduit des revenus locatifs, n'étant ensuite pas réintégré dans le calcul de la plus-value imposable.

C'est certainement l'une des raisons pour lesquelles les locations nues ont été délaissées ces dernières années, au profit des locations meublées non professionnelles.

**Cependant, ce régime favorable est susceptible de ne pas perdurer.** En effet, la discussion de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif a repris au Parlement. Parmi les articles adoptés en 1<sup>ère</sup> lecture à l'Assemblée Nationale, la fiscalité du régime du micro-Bic des locations meublées touristiques fait d'ores et déjà l'objet d'un durcissement. De plus, la plus-value réalisée lors de la vente du meublé de tourisme serait majorée de la somme des amortissements déduits depuis l'acquisition des locaux<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Le débat n'est pas clos, cf. le projet de loi relatif à l'équilibre du marché locatif en cours d'adoption

<sup>4</sup> Seuils de 188 700 € ou 77 700 €

<sup>5</sup> Seraient concernés les biens donnés en location meublée de tourisme dans le cadre d'une activité non professionnelle

## RECENTRAGE DU CHAMP D'APPLICATION DU DISPOSITIF DUTREIL- TRANSMISSION

Le dispositif du Pacte « Dutreil » permet de transmettre son entreprise sous un régime fiscalement favorable. En effet, lors de la transmission par décès ou par donation, **la valeur des titres de la société ou de l'entreprise est réduite de 75%** pour le calcul des droits de droits de donation ou de succession.

▪ **Les entreprises et sociétés transmises doivent exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, ...**

Le bénéfice de l'exonération partielle est conditionné au respect de plusieurs conditions<sup>6</sup> ayant pour objectif de garantir la stabilité de l'actionariat et de la direction de l'entreprise.

Le législateur visait expressément les entreprises et sociétés exerçant une activité « industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ».

**Cela excluait logiquement les activités civiles de gestion par une société de son propre patrimoine**, ce qui avait conduit l'administration fiscale à indiquer dans sa doctrine administrative que sont notamment exclues du bénéfice « Dutreil » les activités de locations meublées à usage d'habitation, bien qu'elles soient fiscalement imposées comme des revenus industriels et commerciaux.

Or par deux arrêts rendus les 1<sup>er</sup> et 21 juin 2023, la chambre commerciale de la Cour de cassation a laissé entendre que la location de locaux commerciaux ou industriels équipés et la location de locaux meublés constituent des activités susceptibles d'entrer dans le champ d'application des pactes « Dutreil ».

Ces décisions ont fait l'objet de nombreux commentaires, ravivés par la position du Conseil d'Etat du 29 septembre dernier qui, sans valider expressément l'éligibilité de l'activité de location meublée au pacte « Dutreil », a précisé que l'on ne pouvait pas exclure par principe la location meublée du dispositif.

Le risque d'un détournement du « Dutreil » pour faciliter les donations de sociétés exerçant l'activité de location meublée, n'était dès lors pas exclu. Ce qui est manifestement contraire à l'intention du législateur qui a toujours voulu réserver le régime de faveur à la transmission de sociétés opérationnelles à l'exclusion du patrimoine privé mis en société.

La réaction du gouvernement ne s'est pas fait attendre. Dans le cadre de l'examen de la loi de finances pour 2024, le gouvernement a présenté et « adopté » un amendement précisant le champ des activités éligibles au dispositif Dutreil.

⇒ Désormais **sont expressément exclues les activités de gestion par une société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier**. Cette précision exclut de facto les activités de location meublée ou équipée. Cette exclusion s'applique également aux activités de locations meubles ou équipées exercées en direct, via une entreprise individuelle. La doctrine administrative se trouve ainsi légalisée.

**Cette exclusion s'applique à toute transmission intervenant à compter du 17 octobre 2023.**

---

<sup>6</sup> N'hésitez pas à nous contacter pour plus de précisions sur les conditions et contraintes du dispositif

▪ ... **L'activité opérationnelle doit constituer l'activité principale de la société ou de l'entreprise individuelle**

Le législateur reconnaît l'éligibilité au pacte Dutreil des sociétés exerçant une activité mixte (activité opérationnelle éligible et activité civile non éligible). Cependant, il **insère l'exigence légale du caractère principal de l'activité opérationnelle de la société ou de l'entreprise concernée.**

**L'activité patrimoniale de la société doit donc rester minoritaire.**

Le texte ne précise pas les contours du caractère principal de l'activité opérationnelle (le terme de « prépondérance » était jusqu'ici utilisé par la doctrine de l'administration fiscale et la jurisprudence<sup>7</sup>), qui reste donc à qualifier en fonction d'un faisceau d'indices, comme le précise la jurisprudence.

À titre de règle pratique, rappelons que l'administration fiscale précise que la prépondérance est caractérisée pour les sociétés opérationnelles, lorsque :

- le chiffre d'affaires de l'activité opérationnelle représente au moins 50 % du chiffre d'affaires total,
- et que la valeur vénale de l'actif brut (immobilisé et circulant) affecté à cette activité opérationnelle représente au moins 50 % de la valeur vénale de l'actif brut total.

▪ **La société Holding animatrice**

La loi de finances pour 2024 légalise le fait que les holdings animatrices de groupe exercent une activité commerciale entrant dans le champ d'application du dispositif Dutreil.

En outre une définition de la holding animatrice de groupe est intégrée dans le code général des impôts, qui diffère légèrement de celle retenue jusqu'alors par l'administration fiscale.

Désormais, aux termes de la loi, une holding "animatrice" exerce une activité commerciale éligible si, outre la gestion d'un portefeuille de participations, elle a pour activité principale la participation active à la conduite de la politique de son groupe, constitué de filiales opérationnelles qu'elle contrôle et auxquelles elle rend, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers.

Le texte valide donc la possibilité, pour une holding animatrice, de détenir via une ou plusieurs sociétés interposées (quel que soit le niveau d'interposition) une société opérationnelle qu'elle anime et contrôle.

---

<sup>7</sup> Pour le rapporteur public du Conseil d'Etat le caractère « prépondérant » de l'activité ouvrant droit à l'exonération est synonyme du terme « principal »



## CLAP DE FIN POUR LA DONATION DE SOMMES D'ARGENT AEC RESERVE D'USUFRUIT, MAIS PAS QUE...

La donation de biens avec réserve d'usufruit est une opération patrimoniale fréquente. Elle permet au donateur qui se réserve l'usufruit de continuer à jouir du bien donné, à en percevoir les revenus, ... le nu-proprétaire devenant plein propriétaire à l'extinction de l'usufruit (le plus souvent au décès de l'usufruitier).

L'assiette des droits de donation est dans ce schéma constituée de la seule valeur de la nue-proprété transmise, évaluée par application du barème fiscal. Lorsque l'usufruit s'éteint par le décès de l'usufruitier, aucun droit de succession n'est exigible<sup>8</sup>.

Au décès de l'usufruitier donateur, le nu-proprétaire devient plein propriétaire après avoir uniquement supporté des droits de donation calculés sur la valeur de la nue-proprété.

▪ **Lorsque la donation avec réserve d'usufruit porte sur des choses consommables** (c'est-à-dire des choses dont on ne peut faire usage sans le consommer, comme une somme d'argent), le droit réservé par le donateur est qualifié de « **quasi-usufruit** ».

Contrairement au simple usufruitier qui n'a droit qu'à la jouissance du bien, le quasi-usufruitier est libre de disposer des sommes, à charge pour lui de rendre au nu-proprétaire un bien semblable ou sa valeur en argent à la fin de l'usufruit.

Le donataire nu-proprétaire, qui à l'issue de la donation n'a pas encaissé les fonds donnés, devient titulaire d'une créance de restitution à l'encontre de l'usufruitier donateur ou le plus souvent de sa succession. Au décès du quasi-usufruitier, ses héritiers sont en effet tenus de rembourser sa créance au nu-proprétaire.

La dette de restitution exigible au décès du quasi-usufruitier venait jusqu'à présent en déduction de l'actif successoral. Ainsi, schématiquement, lorsque l'usufruit s'éteignait au décès du quasi-usufruitier, on retrouvait à l'actif de sa succession, le bien acquis avec la somme d'argent donnée avec réserve d'usufruit pour sa valeur au jour du décès, voire le solde de la somme non consommée, voire .... 0 si l'argent avait été intégralement dépensé.

L'exemple suivant permet de mieux comprendre les enjeux :

Un père âgé de 70 ans donne la somme de 200 000 € à sa fille tout en s'en réservant l'usufruit. Compte tenu d'une nue-proprété valorisée fiscalement à 60% de la valeur en pleine propriété, les droits de donation sont assis sur la somme de 120 000 €.

Une convention de quasi-usufruit est enregistrée sans clause d'indexation.

Au décès du père usufruitier, son patrimoine se compose d'une résidence principale (800 000 €) et d'un solde de 90 000 € au titre de la somme donnée avec réserve d'usufruit.

---

<sup>8</sup> Sauf décès du donateur dans les 3 mois de la donation, lorsque le donataire est un héritier présomptif ou un des descendants de ce dernier

Actif de succession		Passif de succession
Résidence principale	800 000 €	Dette de restitution au profit du nu propriétaire 200 000 €
cash en banque	90 000 €	
<b>Actif net de succession =</b>	<b>690 000 €</b>	

Les droits de succession étaient jusqu'à présent calculés sur la base d'un actif net de 690 000 €.

Ce faisant, si la donataire en nue-propiété est également la seule héritière, elle n'a supporté des droits de donation que sur la base de 120 000 €, alors qu'elle « récupère » au décès de son père l'équivalent d'un bien de 200 000 € sans taxation.

Nb : notons que cela revient « au même » que le schéma classique de la donation démembrée. En effet, en cas de donation à 70 ans de la nue-propiété d'un appartement valorisé 200 000 €, le donataire supporte des droits de donation assis sur 120 000 € et dispose au décès du donateur de la pleine propriété d'un bien dont la valeur a pu s'apprécier sans payer de droits de succession.

- Dans un avis de mai 2023, le **Comité de l'abus de droit fiscal** a estimé que la technique de la donation d'une somme d'argent avec réserve de quasi-usufruit n'était pas abusive, à tout le moins lorsque le donateur disposait de la somme d'argent, objet de la donation.

Dans cette affaire, l'administration avait refusé l'inscription au passif successoral de la dette de restitution dont était tenue une mère à la suite de la donation-partage de sommes d'argent consentie à ses deux enfants avec réserve de quasi-usufruit. Elle avait considéré que la libéralité était fictive, faute de dessaisissement de la donatrice et qu'elle n'était destinée qu'à réduire la base taxable lors de la succession.

Le Comité a invalidé partiellement cette analyse, estimant que la donation ne pouvait être considérée comme fictive pour les sommes dont la donatrice disposait effectivement à la date de la donation ; l'administration ne pouvait se prévaloir d'un abus de droit fiscal qu'à hauteur des sommes dont la donatrice ne disposait pas sur son compte au jour de la donation.

En réponse à cet avis certainement jugé trop accommodant, un amendement a été adopté au Sénat avec avis favorable du gouvernement dans le cadre du débat de la loi de finances pour 2024. Son objectif, « *renforcer la cohérence de la fiscalité applicable aux usufruits de sommes d'argent, afin de dissuader le recours aux opérations principalement motivées par un objectif d'optimisation fiscale telle* »

Ainsi, pour les **successions ouvertes à compter du 29 décembre 2023**, si les héritiers du quasi-usufruitier doivent toujours régler sa créance au nu-propiétaire, **ils ne pourront plus porter celle-ci en déduction du passif successoral pour la liquidation des droits de mutation par décès.**

De plus, le dispositif voté taxe le nu-propiétaire donataire sur la base de la pleine propriété des sommes données. Autrement dit, **l'usufruit transmis fait également l'objet d'une taxation aux droits de succession**

⇒ Pour limiter le recours aux donations de sommes d'argent avec réserve de quasi-usufruit, le législateur entend donc taxer, a posteriori, la pleine propriété plutôt que la seule nue-propiété.

⇒ Les quasi-usufruits de sommes d'argent entrant dans le champ de ce nouveau dispositif et ayant une origine antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi **seront concernés par ce dispositif en cas de décès du quasi usufruitier après l'entrée en vigueur de la loi.**

✎ **Pour ceux qui ont mis en place de telles donations, il serait plus prudent de mettre fin au quasi-usufruit de façon anticipée et de « transformer » le quasi-usufruit en un démembrement classique.**

Ce dispositif « anti-abus » conçu pour le cas précis de la **donation de sommes d'argent avec réserve de quasi-usufruit**, est rédigé de façon si complexe qu'il pose de nombreuses questions quant à ses modalités pratiques d'application et à l'étendue des opérations concernées.

En effet, l'application littérale du texte risque d'aboutir dans certains cas à une double imposition. Les professionnels attendent à cet égard les précisions rapides de l'administration fiscale.

▪ S'agissant du champ d'application du nouveau dispositif, **faut-il s'inquiéter des quasi-usufruits portant sur le prix de vente d'un bien démembré suite à une donation ?**

Le texte voté comme un dispositif anti-abus, précise que dans l'hypothèse de la vente d'un bien démembré pour laquelle usufruitier et nu-propiétaire sont convenus d'un quasi-usufruit sur le prix de vente, la dette de restitution en faveur du nu-propiétaire reste déductible, **« sous réserve qu'il soit justifié que ces dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal ».**

✎ Autrement dit, en cas de vente d'un bien démembré, le fait de reporter le démembrement sur le prix de vente, c'est-à-dire de ne pas choisir de partager le prix de vente ou de reporter le démembrement sur un nouveau bien, **devra s'accompagner de la justification par les contribuables de l'absence d'objectif principalement fiscal<sup>9</sup>.**

Nombreuses sont les interrogations générées par la rédaction complexe, pour ne pas dire maladroite de ce nouvel article du code général des finances.

Dans l'attente de précisions de la part de l'administration fiscale, les notaires et autres professionnels du droit devront être attentifs au contexte des donations et conventions relatives au sort du prix de vente d'un bien démembré suite à une donation.

---

<sup>9</sup> Ces « justifications » seront à conserver par le donateur et le donataire qui les présenteront en cas de demande de l'administration fiscale.

## **Société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés : la jurisprudence rappelle la distinction entre comptabilité et fiscalité (arrêts du Conseil d'Etat du 14 avril 2022 n°454264/454265/454266)**

La rédaction des statuts d'une société civile doit être adaptée à son objet et à son activité. En présence d'une société civile de portefeuille, **une attention particulière doit être portée aux clauses relatives à la détermination du résultat**, leurs incidences comptables devant être distinguées de leurs incidences fiscales.

Rappelons, que pour une société non soumise à l'IS, les associés personnes physiques sont assujettis à l'impôt sur le revenu, sur les revenus réalisés par la société, selon les règles applicables à la catégorie des revenus concernés (revenus de capitaux mobiliers et plus-values de cession de valeurs mobilières pour une société de portefeuille), et ce indépendamment de toute distribution. Les plus-values latentes (non réalisées effectivement en l'absence d'opération de rachat/cession effectuée), pouvant constituer le résultat comptable en application des statuts, ne sont donc pas fiscalement imposables.

Dans l'affaire en question, deux sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés étaient détenues exclusivement par des associés personnes physiques (à noter qu'une partie des parts sociales était détenue en démembrement de propriété). Il s'agissait de sociétés civiles de portefeuille qui détenaient à leur actif des instruments financiers, dont plusieurs contrats de capitalisation.

Conformément aux statuts des sociétés, le résultat comptable de la société était calculé en fonction de la variation de l'actif net de la société entre l'ouverture et la clôture de l'exercice en tenant compte de la valeur réelle des éléments d'actif. Ce résultat était réparti et inscrit en compte courant d'associé au prorata des droits de chacun des associés, conformément à la décision d'affectation des résultats prise par les associés en assemblée générale.

Année N				Année N+1			
Contrat de capitalisation	100	Capital Social	100	Contrat de capitalisation	130	Capital social	100
						Compte courant d'associé A	20
						Compte courant d'associé B	10

Dans le cadre d'un redressement, l'Administration fiscale avait réintégré ces gains latents constitutifs du résultat comptable de la société dans les revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chacun des associés. Le tribunal administratif puis la cour administrative d'appel rejettent la demande des associés tendant à la décharge de cette imposition mise à leur charge.

**Le Conseil d'Etat sanctionne la position de l'Administration** et celle des juges du fond et rappelle qu'un écart de réévaluation constaté sur un élément d'actif est sans incidence fiscale. Son traitement comptable tout comme son inscription en compte courant d'associé ne remettent pas en cause son caractère latent et donc son absence d'imposition effective.

Cette décision est donc l'occasion pour le Conseil d'Etat de rappeler la distinction entre résultat comptable et résultat fiscal. **Fiscalement, il convient de distinguer les gains latents, qui peuvent**

**constituer le résultat de la société conformément aux statuts, des produits réalisées qui sont imposables entre les mains des associés** (par exemple lors d'un rachat partiel réalisé sur un contrat de capitalisation inscrit au bilan de la société). En outre, le Conseil d'Etat ajoute que la décision d'affectation du résultat comptable en compte courant d'associé ne remet pas en cause le caractère latent du gain.

Ces arrêts du 14 avril 2022 s'inscrivent dans la lignée de la jurisprudence du Conseil d'Etat relative au traitement qui doit être donné en fiscalité de la réévaluation libre d'éléments d'actifs de sociétés de personnes non soumises à l'IS (arrêt SCI JMD, CE 19 septembre 1918, n°409864). Ils constituent « *une piqûre de rappel utile à l'attention des services de contrôle fiscal et des juridictions du fond* », selon les propres mots du rapporteur public.

Notons par ailleurs, pour complexifier l'analyse, **en présence de parts sociales démembrées, que la détermination du résultat puis son affectation** (distribution ou mise en réserve) **a une incidence directe sur les droits de l'usufruitier et du nu-proprétaire**. Nous reviendrons sur ces notions plus précisément dans un autre article.