



Actualité quatrième trimestre 2012

Jurisprudence

(cliquer sur les liens pour ouvrir les documents)

CESSIONS ET APPORTS DE DROITS SOCIAUX

Plus-values de cession de droits sociaux, report de l'usufruit sur le prix de vente :

[\(CE 12 décembre 2012 n°336273 et 336303, 9^{ème} et 10^{ème} s.-s., Mathieu ; RJF 3/13, n°296\)](#)

En 1993, des parents ont créé avec leurs trois enfants, une société soumise à l'IS. La plus-value d'apport des titres ayant permis la constitution de la société a été placée sous le régime du report d'imposition de l'article 160, I ter, ancien du CGI (cf. BOFiP-RPPM-PVBMI-30-20-20-31/10/2012).

Par actes successifs en 1993 et 1998, les parents font donation-partage à leurs enfants de la nue-propiété d'une partie des titres reçus en rémunération de l'apport.

Les titres donnés sont ensuite apportés conjointement, par les nus-propiétaires et les usufruitiers, à une société de personnes, générant une nouvelle plus-value d'apport et mettant fin au report d'imposition préalablement obtenu.

L'administration notifie un redressement aux usufruitiers pour n'avoir déclaré que la part de plus-values correspondant à leurs droits d'usufruitiers alors que, selon elle, les stipulations des actes de donation-partage conduisaient à imposer les usufruitiers des parts sociales sur la totalité de la plus-value constatée.

En cas de cession conjointe (ou de tout acte fiscalement assimilé à une cession) par le nu-propiétaire et l'usufruitier des parts démembrées, la plus-value constatée se répartit entre l'usufruit et la nue-propiété selon la valeur respective de chacun de ces droits.

Toutefois, le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent convenir de ne pas répartir le prix de vente entre eux mais prévoir :

- soit le remploi du prix de cession dans l'acquisition d'autres valeurs, droits ou titres eux-mêmes démembrés ;



- soit l'attribution en totalité à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit.

La plus-value est alors imposable au nom du nu-proprétaire en cas de remploi, et au nom de l'usufruitier en cas de quasi-usufruit.

En l'espèce, les clauses des donations à l'origine du démembrement prévoyaient à la fois le report du droit d'usufruit sur le prix de cession et, dans l'hypothèse d'un remploi, le report du démembrement initial de propriété sur celui-ci.

Le Conseil d'Etat considère que l'usufruitier doit être regardé comme le seul redevable de l'impôt sur la plus-value d'apport des titres dès lors que les conventions de donation-partage à l'origine du démembrement comportent des clauses qui :

- prévoient en cas de cession des parts, le report du droit d'usufruit sur le prix de cession ;
- autorisent à titre de condition essentielle et déterminante, l'usufruitier des parts sociales ayant fait l'objet des donations à aliéner ces parts ;
- et interdisent au contraire au nu-proprétaire de les aliéner ou de les nantir sous peine de nullité des aliénations ou nantissements.

Peu importe que les conventions de donation-partage prévoient également que, dans l'hypothèse d'un remploi, le démembrement initial de propriété soit reporté sur celui-ci.

Plus-values de cession de droits sociaux, cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière

[\(CE 12 décembre 2012 n°329821, 9^{ème} et 10^{ème} s.-s., Fournier ; RJF 3/13, n°300\)](#)

Les immeubles affectés à l'exploitation, qui ne sont pas pris en considération pour apprécier si l'actif d'une société a un caractère principalement immobilier, s'entendent exclusivement des moyens permanents d'exploitation, à l'exclusion de ceux qui sont l'objet même de cette exploitation ou qui constituent des placements en capitaux (CGI, art. 150 A bis ; CGI ann. II, art. 74 A bis).

Lorsqu'une société exerce une activité commerciale d'administrateur de biens et de syndic de copropriété, l'exercice de cette activité ne requiert pas que la société soit propriétaire des immeubles dont elle assure la gestion.

Les immeubles composant l'actif de la société ne peuvent donc pas être regardés comme affectés à l'exploitation commerciale de celle-ci, de sorte qu'elle doit être qualifiée de société à prépondérance immobilière.

[Consultez l'ensemble des rubriques « Actualité jurisprudence mai 2013 »](#)