



# Déduction de la dette d'un nu propriétaire la dette en cas de quasi-usufruit

Conseils pratiques publié le 24/03/2025, vu 77 fois, Auteur : [Murielle Cahen](#)

**L'évolution des institutions juridiques et leur impact sur la gestion patrimoniale sont des sujets d'une complexité et d'une richesse indéniables.**

Parmi ces institutions, le quasi-usufruit se distingue comme un mécanisme particulièrement intéressant, car il permet de concilier les intérêts divergents de la propriété et de l'usage d'un bien. À la croisée des chemins entre droit civil et stratégies patrimoniales, le quasi-usufruit s'inscrit dans une dynamique où la séparation entre le droit de jouissance d'un actif et sa propriété matérielle devient une clé essentielle pour optimiser la gestion des biens, notamment dans le cadre des successions et de la planification patrimoniale.

Le quasi-usufruit peut être perçu comme une réponse juridique aux enjeux contemporains de la transmission patrimoniale. En effet, il offre la possibilité de transmettre des biens tout en permettant au donateur de conserver une forme de contrôle sur ceux-ci, notamment à travers le mécanisme de la jouissance. [Cela devient particulièrement pertinent dans des contextes où la protection des intérêts de l'usufruitier et du nu-propriétaire est cruciale, notamment dans les familles recomposées ou face à des enjeux de protection d'un conjoint survivant.](#)

Ce cadre juridique, bien que complexe, est d'une grande souplesse et peut être adapté aux spécificités de chaque situation patrimoniale. Cependant, la mise en œuvre du quasi-usufruit n'est pas sans poser des questions, tant sur le plan juridique que fiscal. Les enjeux de déductibilité des charges liées à la jouissance des biens, les implications fiscales de la cession de quasi-usufruit, et les risques de requalification par l'administration fiscale sont autant de préoccupations qui émergent dans ce contexte.

Les modifications législatives récentes, notamment celles touchant à l'article 774 du Code général des impôts, témoignent d'une volonté de l'administration fiscale de clarifier et de resserrer les conditions d'application du quasi-usufruit, tout en cherchant à éviter les abus de droit. Ainsi, l'analyse du quasi-usufruit nécessite une approche pluridisciplinaire, intégrant des connaissances juridiques, fiscales, et patrimoniales. Les praticiens du droit et les conseillers en gestion de patrimoine doivent se montrer particulièrement vigilants face aux évolutions législatives et jurisprudentielles, afin d'accompagner au mieux leurs clients dans la structuration de leur patrimoine. Cela implique non seulement une maîtrise des mécanismes juridiques en jeu, mais également une capacité à anticiper les évolutions réglementaires et à évaluer les risques potentiels liés à chaque opération.

En somme, le quasi-usufruit représente une institution clé dans le paysage patrimonial contemporain, offrant des possibilités d'optimisation et de protection des intérêts. Toutefois, il s'accompagne de défis significatifs qui requièrent une compréhension approfondie de ses implications juridiques et fiscales. Dans un contexte où les mutations économiques et sociales redéfinissent constamment les contours de la gestion patrimoniale, le quasi-usufruit se présente comme un outil puissant mais délicat à manier, nécessitant une expertise précise et une vigilance constante. C'est dans cette perspective que l'étude des enjeux liés au quasi-usufruit prend toute

son importance, non seulement pour les juristes et les fiscalistes, mais aussi pour tous ceux qui œuvrent dans le domaine de la gestion de patrimoine et de la planification successorale.

## I- Les enjeux de la déduction des dettes du nu-proprétaire en matière de quasi-usufruit

La question de la déductibilité des dettes du [nu-proprétaire](#) dans le cadre d'un quasi-usufruit soulève des enjeux juridiques et fiscaux majeurs. Ces enjeux se trouvent exacerbés par les récentes modifications législatives et les précisions administratives qui visent à encadrer les opérations patrimoniales impliquant des donations, des cessions et des quasi-usufruits.

### A- La modification législative et ses implications

#### 1. La restriction de la déduction des dettes

La modification de l'article 774 du Code général des impôts (CGI) marque une étape significative dans la régulation fiscale des patrimoines, en particulier en ce qui concerne les relations entre nu-proprétaires et quasi-usufruitiers. En interdisant la déduction des dettes du nu-proprétaire envers le quasi-usufruitier lorsque ces dettes sont issues d'une donation d'argent, le législateur entend mettre un frein à des pratiques qui pourraient être interprétées comme des abus de droit. Dans le cadre de la gestion patrimoniale, il est commun de recourir à des mécanismes tels que le quasi-usufruit pour optimiser la transmission des biens et réduire la charge fiscale.

Traditionnellement, un nu-proprétaire peut donner une somme d'argent à un quasi-usufruitier pour qu'il acquière un bien, tout en conservant certains droits sur ce bien. Cependant, cette structure peut être perçue comme une tentative de transférer la charge fiscale associée à la cession d'un actif à l'usufruitier, qui pourrait bénéficier d'un traitement fiscal plus favorable en tant qu'usufruitier. Cette nouvelle disposition a des implications profondes pour les nu-proprétaires. En effet, en rendant ces dettes non déductibles, le législateur augmente la base imposable des nu-proprétaires, ce qui pourrait entraîner une hausse significative de leur imposition. Ce changement ne se limite pas à une simple question de charge fiscale ; il soulève également des préoccupations quant à la gestion des liquidités et des actifs au sein des patrimoines familiaux.

Les nu-proprétaires doivent désormais naviguer dans un environnement fiscal plus contraignant, où chaque décision doit être soigneusement pesée pour éviter des conséquences fiscales indésirables. Par ailleurs, cette restriction peut avoir des répercussions sur la planification successorale. Dans les familles où plusieurs générations coexistent, la structuration des actifs et des dettes devient cruciale pour optimiser la transmission du patrimoine. La difficulté d'accéder à des déductions fiscales sur les dettes peut inciter les nu-proprétaires à repenser leur stratégie de transmission. Ainsi, ils devront envisager des alternatives qui respectent les nouvelles règles fiscales tout en atteignant leurs objectifs de transmission et de protection de l'héritage familial.

#### 2. Les objectifs poursuivis par le législateur

À travers cette modification, le législateur poursuit un objectif clair : lutter contre les abus de droit dans la gestion patrimoniale. En interdisant la déduction des dettes dans des situations pouvant être perçues comme principalement fiscales, il cherche à établir une forme d'équité fiscale. En

effet, la possibilité pour les contribuables de recourir à des mécanismes juridiques pour réduire indûment leur charge fiscale pose un problème d'équité entre les contribuables, ce qui est devenu une préoccupation majeure pour les autorités fiscales. Cette évolution s'inscrit dans un cadre plus large de lutte contre la fraude fiscale et l'évasion fiscale, qui sont devenues des priorités pour les gouvernements et les administrations fiscales du monde entier. En encadrant strictement les opérations de quasi-usufruit, le législateur appelle les contribuables à justifier de manière crédible les motivations patrimoniales qui sous-tendent de telles opérations.

Ce renforcement des exigences de justification implique que les contribuables doivent être en mesure de démontrer que leurs choix de structuration patrimoniale ne visent pas uniquement à optimiser leur situation fiscale, mais reposent sur des considérations légitimes et fondées. Cela nécessite également une documentation rigoureuse et une préparation minutieuse de toute opération impliquant des quasi-usufruits.

Les contribuables doivent conserver des preuves tangibles de leurs motivations et des conséquences patrimoniales de leurs décisions, afin de pouvoir éclairer les autorités fiscales sur la légitimité de leurs choix. Cette exigence de transparence et de rigueur dans la documentation est essentielle pour prévenir les litiges fiscaux et garantir que les contribuables agissent dans le respect des lois en vigueur. En somme, la modification de l'article 774 du CGI ne se limite pas à une simple restriction fiscale, mais incarne une vision plus large de la gestion fiscale et patrimoniale, visant à promouvoir une plus grande équité et à décourager les pratiques abusives.

Les nu-propriétaires et les quasi-usufruiteurs doivent désormais faire preuve d'une vigilance accrue et d'une planification réfléchie pour naviguer dans ce nouvel environnement fiscal.

## B- Les nouvelles précisions administratives

### 1. Les critères d'appréciation du but non principalement fiscal

Les précisions apportées par l'administration fiscale dans le Bulletin officiel des impôts (BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20) sont essentielles pour clarifier les attentes en matière de justification des opérations de quasi-usufruit. La notion de « but non principalement fiscal » est cruciale pour déterminer si une opération peut bénéficier d'une déduction des dettes, malgré la présomption de non-déductibilité qui pèse sur elle.

Pour lever cette présomption, le nu-propriétaire doit démontrer que l'opération a été motivée par des considérations réelles et non uniquement par une volonté d'optimisation fiscale. Un des critères évoqués par l'administration est le délai séparant la donation avec réserve d'usufruit de la cession qui génère le quasi-usufruit.

Ce critère de temporalité est fondamental, car il permet d'établir une distinction entre une opération planifiée dans un but fiscal et une opération qui répond à des besoins patrimoniaux authentiques. Plus le délai entre ces deux événements est long, plus il sera aisé de prouver que l'opération a été motivée par des considérations autres que fiscales. Ce besoin de démontrer une temporalité raisonnable entre les différentes étapes de la structuration patrimoniale engage les praticiens à repenser leur approche de la planification patrimoniale. Il devient essentiel de prendre en compte le timing dans la réalisation des opérations. Par exemple, un nu-propriétaire qui envisage de transmettre un patrimoine à travers une donation suivie d'un quasi-usufruit doit s'assurer que les délais respectent les exigences de l'administration fiscale. Cela peut impliquer de retarder certaines opérations ou d'étudier des alternatives qui prennent en compte cette exigence de temporalité. En outre, cette exigence de délai ne se limite pas à une simple question

de calendrier ; elle incarne également une vision plus large de la gestion patrimoniale.

Les contribuables doivent désormais envisager non seulement les implications fiscales immédiates de leurs décisions, mais également les conséquences à long terme sur la structure de leur patrimoine. Cela souligne l'importance d'une planification minutieuse et proactive, impliquant souvent des conseillers fiscaux et juridiques pour naviguer dans les complexités de la réglementation fiscale.

## 2. Les indices d'absence d'abus retenus par l'administration

L'administration fiscale a également identifié plusieurs indices qui pourraient attester de l'absence d'abus dans les opérations de quasi-usufruit, fournissant ainsi des repères précieux pour les contribuables et les praticiens. L'un des indices les plus significatifs est la dévaluation du bien cédé entre le moment de [la donation](#) et celui de la cession. Si un bien a perdu de sa valeur au fil du temps, cela peut être interprété comme un signe que l'opération n'était pas principalement motivée par une volonté d'optimisation fiscale, mais plutôt par des nécessités patrimoniales réelles. Cette approche permet d'analyser la réalité économique des transactions.

Par exemple, si un nu-proprétaire cède un bien qui a perdu de sa valeur, cela peut indiquer qu'il n'y a pas eu de stratégie délibérée pour minimiser la charge fiscale, mais plutôt une réponse à des circonstances imprévues, telles qu'une crise économique ou une dévaluation du marché immobilier. Les fluctuations du marché peuvent ainsi jouer un rôle crucial dans l'analyse des motivations derrière les opérations de quasi-usufruit. En outre, l'administration a mentionné que d'autres motivations patrimoniales peuvent justifier le passage au quasi-usufruit.

Par exemple, une insuffisance de liquidités pour faire face aux dépenses de l'usufruit peut être un facteur déterminant. Dans ce cas, le nu-proprétaire pourrait avoir besoin de générer des liquidités pour couvrir des frais liés à l'usufruit, comme les impôts fonciers, les frais d'entretien ou encore les charges liées à la gestion du bien. Cette situation met en lumière la nécessité d'une approche pragmatique et réaliste de la gestion patrimoniale, où les décisions doivent être fondées sur des considérations économiques réelles plutôt que sur des motivations fiscales.

En somme, les indices d'absence d'abus retenus par l'administration fiscale soulignent l'importance de la transparence et de la justification dans les opérations de quasi-usufruit. Les contribuables sont encouragés à documenter soigneusement leurs décisions et à être prêts à fournir des preuves tangibles de leurs motivations. Cela nécessite une vigilance accrue dans la gestion des opérations patrimoniales, en intégrant des éléments de preuve qui pourraient être cruciaux en cas de contrôle fiscal. Ce cadre incite également les contribuables à adopter une approche plus réfléchie et stratégique de la gestion de leur patrimoine, en tenant compte des exigences fiscales et des réalités économiques.

### · L'importance de la documentation et de la justification

Face aux attentes de l'administration fiscale, il est fondamental pour les contribuables de maintenir une documentation exhaustive de leurs décisions patrimoniales. Cela inclut non seulement les actes juridiques relatifs aux donations et aux cessions, mais aussi des éléments de preuve qui démontrent la réalité des motivations patrimoniales.

Par exemple, des rapports d'expertise sur la valeur des biens, des correspondances qui illustrent les considérations économiques à l'origine des décisions, ou encore des relevés financiers démontrant une insuffisance de liquidités peuvent servir à étayer le dossier du nu-proprétaire.

La nécessité de justifier une opération de quasi-usufruit par des considérations patrimoniales réelles pousse également à une réflexion plus large sur la planification successorale. En effet, les décisions doivent être prises non seulement en fonction des avantages fiscaux, mais également en tenant compte de la viabilité à long terme de la structure patrimoniale. Cela implique souvent de travailler avec des experts en gestion de patrimoine, qui peuvent aider à élaborer des stratégies qui respectent les attentes de l'administration tout en répondant aux objectifs personnels et familiaux.

#### · Les conséquences de l'absence de justification

Il est essentiel de noter que l'absence de justification adéquate des opérations de quasi-usufruit peut entraîner des conséquences fiscales significatives. En cas de contrôle fiscal, si l'administration considère que l'opération a été motivée principalement par des raisons fiscales, elle peut refuser la déductibilité des dettes et requalifier la transaction. Cela peut entraîner des redressements fiscaux, des pénalités et des intérêts de retard, ce qui met en lumière l'importance d'une approche proactive et rigoureuse dans la planification patrimoniale.

Par conséquent, les contribuables doivent être conscients des implications à la fois juridiques et financières de leurs décisions. Une planification patrimoniale réfléchie, qui anticipe les préoccupations de l'administration fiscale et qui se fonde sur des motivations réelles, est essentielle pour assurer la pérennité et l'intégrité du patrimoine familial.

## II- Les conséquences pratiques et les stratégies de gestion patrimoniale

Les modifications législatives et administratives en matière de quasi-usufruit révèlent des enjeux cruciaux pour la gestion patrimoniale. Il est essentiel pour les nu-proprétaires et les quasi-usufruitiers de bien comprendre les implications pratiques de ces évolutions, afin de naviguer habilement dans le cadre juridique et fiscal actuel.

### A- Les motivations patrimoniales justifiant le passage au quasi-usufruit

#### 1. Les besoins de liquidités de l'usufruitier

Le besoin de liquidités de l'usufruitier constitue l'un des motifs les plus courants pour établir un quasi-usufruit. Dans un cadre familial, cette situation peut se révéler particulièrement pertinente lorsque l'usufruitier se trouve dans l'obligation d'accéder rapidement à des ressources financières. Des événements de la vie tels que des dépenses imprévues, des investissements nécessaires ou des projets de vie (comme le financement des études d'un enfant ou la réalisation de travaux dans un logement) peuvent créer des situations où l'usufruitier doit agir rapidement.

Par exemple, un parent peut se retrouver dans une situation où il souhaite soutenir son enfant dans l'acquisition d'un bien immobilier. Dans ce cas, plutôt que de vendre un bien immobilier dont il est propriétaire, le parent peut décider de transférer temporairement l'usufruit de ce bien à son

enfant. Cela permet de libérer des liquidités tout en maintenant la nue-propriété. Le nu-propriétaire, en conservant la propriété du bien, peut s'assurer que celui-ci reste dans le patrimoine familial tout en offrant une aide financière immédiate à son enfant.

Le quasi-usufruit se révèle également avantageux dans des situations où l'usufruitier souhaite éviter une vente directe d'actifs, qui pourrait entraîner des conséquences fiscales indésirables. En effet, la vente d'un bien immobilier peut générer des plus-values imposables, tandis que le transfert d'usufruit peut être structuré de manière à préserver davantage de valeur patrimoniale.

Toutefois, pour que cette opération soit valide et ne soit pas requalifiée par l'administration fiscale, il est impératif que la motivation patrimoniale soit authentique et bien documentée. Cela implique que l'usufruitier doit démontrer que ses besoins financiers sont réels, et que la transaction répond à des enjeux patrimoniaux légitimes. Dans ce contexte, il est également important de noter que le quasi-usufruit peut offrir une certaine flexibilité. Il permet à l'usufruitier de bénéficier des revenus générés par le bien tout en ayant la possibilité de le transmettre à ses héritiers avec une structure patrimoniale claire. Cela peut également constituer un moyen de planification successorale, permettant de minimiser les conflits familiaux potentiels qui pourraient surgir lors de la transmission du patrimoine

## 2. L'impact de la conjoncture économique sur les décisions patrimoniales

La conjoncture économique est un facteur déterminant qui influence les décisions patrimoniales, en particulier en ce qui concerne les mécanismes comme le quasi-usufruit. En période d'incertitude économique, les taux d'intérêt peuvent fluctuer, les marchés peuvent devenir volatils, et les perspectives d'investissement peuvent changer rapidement. Dans ce contexte, les individus cherchent à protéger leur patrimoine et à sécuriser leurs actifs contre des pertes potentielles. Lorsqu'une situation économique défavorable se profile, le nu-propriétaire peut envisager de céder temporairement l'usufruit d'un actif pour obtenir des liquidités. Par exemple, si la valeur d'un bien immobilier est menacée par une baisse du marché, le propriétaire peut décider de transférer l'usufruit pour obtenir des ressources qu'il pourra investir dans des actifs plus sûrs ou plus rentables. Cela peut également inclure des investissements dans des produits financiers, des actions ou des obligations qui offrent une certaine protection contre l'inflation ou des dévaluations. Il est crucial que les décisions de passage au quasi-usufruit soient fondées sur une analyse approfondie des conditions économiques et des besoins patrimoniaux réels. Les praticiens du droit doivent fournir des conseils éclairés qui prennent en compte non seulement les aspects fiscaux, mais également les implications à long terme sur la structure du patrimoine. Cela nécessite une compréhension fine des tendances économiques actuelles, ainsi que des stratégies de gestion de patrimoine qui peuvent atténuer les risques. En outre, la conjoncture économique peut également influencer les comportements des créanciers. En période de crise, les créanciers peuvent devenir plus intransigeants, ce qui pousse les particuliers à rechercher des solutions pour protéger leurs actifs. Le quasi-usufruit peut alors devenir un outil précieux pour gérer les dettes et les obligations, permettant à l'usufruitier de générer des liquidités tout en gardant une certaine forme de contrôle sur ses actifs.

### B- La gestion des quasi-usufruits antérieurs aux nouvelles dispositions

## 1. La question des redressements fiscaux

Avec l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions fiscales concernant la déductibilité des dettes, les nu-proprétaires ayant constitué des quasi-usufruits avant ces modifications se trouvent dans une position susceptible de générer des complications. L'administration fiscale, en vertu de ces nouvelles normes, peut envisager des redressements fiscaux si elle estime que les opérations de quasi-usufruit réalisées ne respectent pas les critères établis.

Ce risque de redressement peut découler de plusieurs facteurs, notamment la requalification de la nature des actifs concernés, l'appréciation de la valeur des biens ou l'examen des motivations qui ont conduit à l'établissement de ces quasi-usufruits. Les conséquences d'un redressement fiscal peuvent être financières, mais également juridiques, entraînant des litiges prolongés avec l'administration fiscale. Les montants en jeu peuvent être significatifs, affectant non seulement le patrimoine du nu-proprétaire, mais également celui de l'usufruitier. Dans ce contexte, il est impératif pour les praticiens du droit et les conseillers fiscaux d'évaluer soigneusement les risques associés aux quasi-usufruits existants. Cela nécessite un examen minutieux des motivations patrimoniales qui ont fondé la création de ces quasi-usufruits, ainsi qu'une analyse approfondie des documents justificatifs.

Ces documents peuvent comprendre des attestations de conseils reçus, des bilans financiers, ou des courriers échangés avec des tiers témoignant de l'intention de respecter les normes fiscales en vigueur à l'époque de la constitution du quasi-usufruit. L'administration fiscale a tendance à scruter les opérations qui apparaissent comme des montages fiscaux destinés à éluder l'imposition. Par conséquent, il est crucial de prouver que les quasi-usufruits ont été établis pour des raisons économiques ou patrimoniales légitimes, et non pour des raisons d'évasion fiscale.

En cas de redressement, un dossier solide d'éléments justificatifs peut non seulement minimiser les risques de sanctions financières, mais aussi faciliter le dialogue avec l'administration fiscale.

## 2. Les stratégies à adopter pour sécuriser les opérations passées

Les stratégies à adopter pour sécuriser les opérations passées Pour faire face aux incertitudes engendrées par les nouvelles dispositions fiscales, les nu-proprétaires doivent adopter des stratégies proactives afin de sécuriser les opérations de quasi-usufruit déjà réalisées. La première étape consiste à constituer un dossier complet et documenté. Ce dossier doit retracer les raisons patrimoniales ayant conduit à l'établissement du quasi-usufruit, ainsi que les circonstances financières spécifiques au moment de sa création.

Cela inclut la collecte de tous les documents pertinents, tels que des relevés bancaires, des attestations de conseils fiscaux, et toute correspondance ayant trait à la transaction. En parallèle, il est recommandé de consulter un avocat fiscaliste ou un notaire spécialisé. Ces professionnels possèdent l'expertise nécessaire pour évaluer les risques potentiels de requalification fiscale et peuvent proposer des solutions adaptées à la situation de chaque contribuable.

Par exemple, ils peuvent suggérer une renégociation des termes des quasi-usufruits existants pour les aligner davantage sur les nouvelles normes fiscales, voire explorer d'autres mécanismes patrimoniaux qui pourraient offrir des avantages similaires sans exposer le contribuable à des risques de redressement. La communication proactive avec l'administration fiscale peut également jouer un rôle crucial dans la gestion des risques associés aux quasi-usufruits.

Dans certaines situations, il peut être judicieux de solliciter un rescrit fiscal. Ce dispositif permet aux contribuables de demander une position officielle de l'administration sur une situation particulière avant de procéder à une opération. Cela peut offrir une certaine sécurité juridique et faciliter la prise de décision, en permettant d'anticiper les réactions de l'administration face aux opérations passées. En résumé, la gestion des quasi-usufruits antérieurs aux nouvelles dispositions nécessite une approche rigoureuse et réfléchie. En documentant soigneusement les motivations des opérations passées et en s'entourant de professionnels compétents, les nu-propriétaires peuvent réduire les risques de redressements fiscaux et sécuriser leur patrimoine.

Sources :

[Dédution de la Dette du Nu-Propriétaire en Cas de Quasi-Usufruit : Les Critères Administratifs Sont Parus. – Blog du Cabinet Bornhauser avocats \(bornhauser-avocats.fr\)](#)

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 5 décembre 2012, 11-24.758, Publié au bulletin - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 juillet 2017, 15-22.482, Publié au bulletin - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)