

Après des années d'augmentation du nombre d'assujettis à l'ISF (528 000 en 2007) et de son rapport (4,2 milliards d'euros), 2008 devrait marquer un repli au bénéfice de la multiplication de mesures récemment adoptées en la matière (Lois Dutreil, Loi en faveur du Travail, de l'Emploi et du Pouvoir d'Achat, renforcement du « bouclier fiscal » et nouvelles possibilités de déductibilité...). Pour autant, les pouvoirs publics s'avèrent dans l'impossibilité politique de supprimer un impôt préjudiciable par les comportements induits (délocalisations, distorsion des choix d'investissement...) et présentant, par ailleurs, un rendement décroissant. Si les principes de base de cet impôt, affinés au fil du temps par la jurisprudence et la doctrine administrative, ne présentent guère de nouveautés, les stratégies visant à réduire, voire supprimer, cet impôt, en revanche, se multiplient depuis quelques mois.

# ISF 2008

## Comment le déclarer et l'optimiser

par Philippe Baillot, Directeur de BRED Banque Privée



### 1 LES PRINCIPES DE BASE DE L'ISF

Une analyse synthétique des principes d'imposition à l'ISF appelle une définition des redevables, de sa base imposable, des principes de valorisation des actifs considérés. La présentation des règles de contrôle achèvera ce rapide tour d'horizon.

#### Les redevables à l'ISF

• **L'ISF est dû annuellement par les personnes physiques dont le patrimoine, pour 2008, excède le seuil de 770 000 €, au 1<sup>er</sup> janvier.**

Cette définition appelle une simple précision : l'assiette de l'ISF est déterminée au niveau du foyer fiscal qui comprend les « conjoints » (époux, partenaires liés par un PACS, personnes vivant en concubinage notoire) et les enfants mineurs non émancipés.

Un concubinage notoire est considéré comme le fait pour deux personnes, de sexe différent ou identique, d'avoir des relations stables et continues, et de vivre en couple. Le droit fiscal se réfère ainsi à la définition civile du concubinage.

• **Les personnes imposables à l'ISF sont tenues de souscrire une déclaration n° 2725** détaillée et estimative de leurs biens et de l'adresser, au plus tard le 16 juin 2008, à la recette des impôts, accompagnée du règlement

de l'ISF dû. Pour calculer celui-ci, il appartient aux contribuables de procéder à l'évaluation de leur patrimoine, puis de déduire de celui-ci un passif constitué de dettes (voir encadré p. 24). Le résultat ainsi déterminé est l'assiette de l'impôt à laquelle il faut appliquer le barème progressif ci-dessous pour obtenir l'impôt à payer (en n'oubliant pas de prendre en considération la réduction pour charges de famille : 150 € par enfant mineur ou infirme ou par titulaire de la carte d'invalidité vivant chez soi).

#### Barème de l'ISF 2008

FRACTION DE LA VALEUR NETTE TAXABLE DU PATRIMOINE	TARIF APPLICABLE (EN %)
jusqu'à 770 000 €	0,00
Comprise entre : 770 000 € et 1 240 000 €	0,55
Comprise entre : 1 240 000 € et 2 450 000 €	0,75
Comprise entre : 2 450 000 € et 3 850 000 €	1,00
Comprise entre : 3 850 000 € et 7 360 000 €	1,30
Comprise entre : 7 360 000 € et 16 020 000 €	1,65
supérieure à 16 020 000 €	1,80

#### Les biens imposables

Le champ d'application de l'ISF comprend, hormis les actifs exonérés (voir infra), l'ensemble des biens, droits et valeurs composant le patrimoine du redevable, localisés tant en France qu'à l'Étranger.

#### Mots Clés

- Impôt sur la fortune
- Biens imposables
- Evaluation
- Stratégies d'optimisation

#### Internet

- [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)
- [www.marche-immobilier.com](http://www.marche-immobilier.com)
- [www.safer.fr](http://www.safer.fr)
- [www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr)

En cas de biens démembrés, sauf exceptions, l'usufruitier doit payer l'ISF sur la totalité de la valeur du bien ; corrélativement, le nu-propiétaire n'a rien à déclarer. L'usufruit légal du conjoint survivant résultant de la loi du 3 décembre 2001 relève également du principe de la taxation de la pleine propriété des biens dans le patrimoine de l'usufruitier, conformément à l'article 885 du CGI.

A titre d'illustration d'un cas de non-imposition de l'usufruitier sur la pleine propriété, un ancien dirigeant d'entreprise, donateur au moment de la cessation de ses fonctions, de la nue-propriété des titres de sa société, ne sera imposable, sous certaines conditions, qu'à hauteur de la valeur de leur usufruit.

### ► L'évaluation des biens imposables

La valeur vénale sert traditionnellement de base de valorisation d'un bien. Elle correspond au prix que le jeu normal de l'offre et de la demande permettrait à un propriétaire de retirer de la vente de son bien.

• **Pour l'évaluation des immeubles**, la jurisprudence et la doctrine administrative préconisent l'utilisation de la méthode dite par « comparaison ». Cette méthode consiste, pour un bien donné, à se référer aux prix constatés dans des transactions récentes portant sur des biens similaires. Par suite, la valorisation déclarée d'une bastide, dans le Midi de la France, par un voisin, - fut-il candidat à la Présidence de la République - ne saurait servir de base de comparaison !

La méthode d'évaluation par le revenu qui consiste à déterminer la valeur vénale d'un immeuble en multipliant le revenu qu'il procure par un taux de capitalisation approprié ne peut être utilisée que pour estimer les immeubles loués. Quant à l'évaluation d'après des valeurs antérieures, réactualisées avec des coefficients d'érosion monétaire ou l'indice du coût de la construction, il s'agit surtout d'une méthode complémentaire à d'autres méthodes (Cf. l'expertise des immeubles et des appartements, principes et méthodes, par H. Leroy, Revue de l'Habitat Français, juin 1998, p. 16).

**Naturellement, l'évaluation d'un immeuble peut être significativement influencée par les contraintes particulières dont il est grevé ;** par exemple, une décote s'appliquera sur un immeuble classé monument historique. Il en va de même des cas suivants :

- Immeuble loué à l'habitation : un immeuble loué génère une minoration pour occupation qui peut varier de 20 % à 45 % selon le type de location (20 %

## Comment évaluer un immeuble de rapport parisien ?

Par Jean-Marie Forestier, gérant de Ricile, société spécialisée dans la vente d'immeubles en bloc

La façon d'approcher la valeur de votre immeuble dans la perspective de l'échéance du 16 juin doit se faire en deux temps :

- Définir les caractéristiques de votre bien (localisation, description, état d'entretien, possibilité d'améliorations locatives actuelles ou potentielles).
- Situer ce bien dans le marché correspondant (analyse des valeurs et des capitalisations pratiquées, et évolution du marché pour des biens comparables). Et selon deux méthodes : par comparaison et par le revenu.

Nous écarterons la méthode par comparaison, tant ce marché reste confidentiel et discret pour lequel les quelques transactions publiquement annoncées relèvent plus souvent de l'art du camouflage que de l'information objective !

Parle-t-on :

- D'un prix acte en main ou net vendeur ?
- De surfaces habitables ou hors œuvres ?
- Pondère-t-on les chambres de service ?

Si tant est qu'on les ait prises en compte !

Annonce-t-on une rentabilité prévisionnelle toutes surfaces vacantes relouées ou la seule rentabilité immédiate ?

La seule source officielle immédiate est celle de la Chambre des Notaires et de sa base de transactions (BIEN).

Prudents, nos amis notaires ne publient pas, pour les ventes d'immeubles entiers, de statistiques globales.

Les chiffres annoncés englobent eux-mêmes tous types d'immeubles : habitations, commerces, mixtes, bureaux, hôtels...

Parlons maintenant de la seconde méthode, celle « par le revenu », qui consiste à obtenir la valeur de l'immeuble en appliquant au revenu de ce bien, un taux de capitalisation convenablement choisi.

Il convient donc de déterminer le revenu et le taux de capitalisation.

- Le revenu : cette méthode est fondée sur le revenu brut réel ou potentiel. Il faut donc retenir le loyer existant des lots loués et ajouter, le cas échéant, la valeur locative supputée des lots vacants.

Il convient par ailleurs de quantifier les charges non récupérables : impôt foncier (partie non récupérée), prime d'assurance, entretien et travaux non récupérables, honoraires de gestion, frais de gardiennage, ou partiellement coût de la conciergerie.

- Le taux de capitalisation : ce taux est le rapport du revenu d'un bien à sa valeur vénale hors droits.

Le taux de rendement (effectif ou théorique) est le rapport entre le revenu brut ou net (existant ou supputé) de l'immeuble, et son prix d'acquisition comprenant la taxe d'habitation et les droits de mutation non récupérables versés à l'état.

**Choix du Taux :** cette recherche est essentiellement comparative et doit se référer aux données réelles du marché immobilier local en tenant compte :

- de la situation géographique,
- des qualités propres à l'immeuble,
- de son état d'entretien et de sa vétusté,
- de l'état locatif : taux plus élevé pour les commerces en pied d'immeuble, taux sensiblement inférieur à la moyenne pour les lois de 48.

Vous enlèverez du résultat environ 10 % pour tenir compte des frais et honoraires d'acquisition.

Pour les commerces en pied d'immeuble, les taux varient du simple au double : 4,5 % pour les loyers non déplaçonnés à 9 % pour les loyers dits « à l'américaine ». Pour les loyers libres d'habitation : 3,5 % à 6 % selon l'écart par rapport à la valeur locative libre et à la taille de l'appartement (du studio au 5 pièces, différentiel de l'ordre de 30 %).

Loi de 48 : abattement de 20 à 50 % sur le taux précédent, selon l'âge des occupants. A partir de ces critères objectifs, il vous appartiendra de savoir quel éventuel « risque fiscal » vous acceptez de prendre pour alléger le montant de votre impôt.

pour les immeubles loués à l'habitation sous le régime de la loi du 6 juillet 1989, 40 % pour les loyers de 1948 quel que soit l'âge du locataire, 45 % lorsque la distorsion entre la valeur réelle et le montant du loyer est importante).

- Immeuble loué en commercial : à l'inverse des locaux loués à l'habitation, le fait pour certains locaux industriels ou commerciaux d'être loués peut entraîner une valorisation de ces biens, et non une décote. Pour l'évaluation d'un bien loué en commercial, le fisc n'admet que l'évaluation par comparaison. Mais, en cas de discussion avec l'administration, il est loisible d'évoquer l'évaluation par capitalisation.

- Immeuble en indivision : selon un arrêt de la Cour de cassation du 19 octobre 1999 (Laurent c/DGI), les biens indivis en cas de succession doivent être estimés tels qu'ils sont reçus par le bénéficiaire de la succession. La décote est d'au moins 10 % par rapport à la valeur totale de l'immeuble. La discussion avec le fisc doit obliger celui-ci à fournir en comparaison des ventes de biens « intrinsèquement similaires », c'est-à-dire des ventes de parts indivises (exercice quasi impossible).

- Immeuble reçu en donation avec interdiction de l'aliéner : la jurisprudence admet une décote de 20 % (Cass. com., 7 juin 2006).

- Parts de SCI : on se retrouve ici dans le cas de l'indivision successorale évoqué ci-dessus.

Le fisc admet ordinairement une décote d'au moins 10 % au motif que le marché des parts de SCI est en général limité et n'intéresse souvent que les autres porteurs de parts. Lorsque la société a un passif (crédit), la valeur des parts est la valeur comptable.

- Autres cas où une décote est possible. La situation d'un appartement en rez-de-chaussée implique une décote, qui peut dépasser 10 %, par rapport à l'appartement situé en étage courant. L'état de l'appartement, l'état de l'immeuble (termites, amiante, pourrage en mauvais état, nécessité de refaire la couverture ou le ravalement) pèsent évidemment sur la valeur du bien et entraînent une décote par rapport aux prix moyens du quartier, mais il est difficile de donner un pourcentage de cette décote, chaque cas étant un cas d'espèce.

**Pour fixer la valeur vénale de leurs biens immobiliers**, les redevables peuvent avoir recours aux services d'un expert ou effectuer eux-mêmes leur évaluation. Celle-ci peut tenir compte des données relatives à l'évolution du marché immobilier publiées par la Chambre des notaires de Paris (voir Revue de l'Habitat, avril 2008, p. 12), le Crédit Foncier (voir pp. 13 à 16 de ce numéro) et certains organismes professionnels (ainsi les SAFER pour les biens ruraux). Le prix des adjudications auprès du tribunal ou de la Chambre des notaires peuvent également constituer des références utiles. Signalons aussi le guide de l'évaluation publié par l'administration fiscale.

• **Les meubles meublants**, destinés à l'usage et l'ornement des habitations, sont le plus souvent estimés par le redevable sous la forme d'un inventaire personnalisé. Une seconde solution consiste à appliquer un forfait égal à 5 % de tous les autres biens, mobiliers ou immobiliers. Elle constitue une solution simple, mais s'avèrera rarement avantageuse.

• **Pour les titres de sociétés non cotées**, la valorisation est plus complexe. Elle fait intervenir généralement plusieurs éléments (valeur mathématique, rendement du titre, productivité ...). A ce sujet, la Direction Générale des Impôts a publié un manuel « L'Évaluation des entreprises et des titres de société » ne comptant pas moins de 126 pages !

• **Quant aux valeurs mobilières cotées**, le redevable se voit offrir un choix : le dernier cours connu ou la moyenne des trente derniers cours qui précèdent le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

### ► Le contrôle de l'évaluation par l'administration

L'administration a la possibilité d'établir l'insuffisance des évaluations fournies par le redevable : pour des immeubles, le fisc doit proposer au contribuable au minimum 3 références tirées de la cession de biens comparables.

Sous réserve du respect d'une procédure de rectification contradictoire, la pénalité de caractère général encourue correspond à un intérêt de

## PASSIF DÉDUCTIBLE

En principe, sont déductibles de l'assiette de l'ISF toutes les dettes existantes au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et à la charge personnelle du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal, justifiées par tout mode de preuve compatible avec la procédure écrite. Précisons, à cet égard, que les redevables de l'ISF sont tenus de joindre à leur déclaration de l'ISF les documents justifiant de l'existence, de l'objet et du montant des dettes dont la déduction est opérée. L'insuffisance de ces justifications peut entraîner une rectification de la déclaration selon la procédure de redressement contradictoire.

### • Impôts

Sont notamment visés :

- les impôts dus au titre de l'année précédente (impôt sur le revenu, taxe d'habitation, taxes foncières...);
- le montant théorique de l'ISF dû au titre de 2008.

Par contre, une dette fiscale établie suite à une procédure de contrôle, faisant ensuite l'objet d'une contestation par le redevable, et notamment d'une réclamation contentieuse, doit être regardée comme incertaine, ce qui lui ôte tout caractère déductible tant qu'elle reste litigieuse (BOI 7 S-2-98 du 7 mai 1998).

### • Emprunts et dettes personnelles

Sont notamment déductibles à ce titre, le capital restant dû au 1<sup>er</sup> janvier 2008, les intérêts échus et non payés, ainsi que les intérêts courus à cette même date. Il en va de même des factures non acquittées au 1<sup>er</sup> janvier 2008, des charges de copropriété du dernier trimestre 2007 et des chèques émis et non débités par la banque au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

### • Dépôts de garantie

L'administration admet que les dépôts de garantie versés par un locataire au propriétaire ne soient pas compris dans la base d'imposition du bailleur. En revanche, ils constituent une créance qui doit être comprise dans la base d'imposition à l'ISF du preneur à bail.

retard de 0,40 % par mois se cumulant aux majorations et amendes calculées sur le montant des droits édués par le contribuable.

Traditionnellement, deux manquements sont constatés :

- l'insuffisance de déclaration, pour laquelle une tolérance par « bien », de 10 %, est acceptée par l'administration fiscale,
- le défaut ou le retard - sujet à quelques mesures de tempérance en cas de circonstances particulières - de déclaration. Ce dernier entraîne l'application de l'intérêt de retard susvisé et d'une majoration au taux de 10 %.

Concernant le délai de reprise de l'Administration fiscale, la Loi « TEPA » du 21 août 2007 a ramené, pour les procédures de contrôle engagées à compter du 1<sup>er</sup> juin prochain, le délai de prescription de longue durée (notamment applicable en cas d'absence de déclaration ou d'omission d'un bien imposable) de dix à six ans. La prescription abrégée (jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due) est applicable en cas d'insuffisance ou d'inexactitude dans la déclaration.

Une réponse ministérielle (n° 64017, publiée au JOAN du 6 juin 2006, p. 5910) énonce des mesures de tempérance :

- en cas de dépôt tardif, en présence de bonne foi, et au regard de circonstances particulières,
- pour les déclarations spontanées en cas de difficultés d'établir avec certitude si le seuil d'imposition a été franchi les années antérieures. L'ensemble de ces mesures vise à favoriser, au moindre coût et risque, des déclarations par des contribuables jusqu'alors « distraits » ou qui avaient pris le « maquis ».

Précisons qu'outre le redressement, la sous-estimation d'un bien comporte un autre risque : en cas de préemption ou d'expropriation, la valeur déclarée par le contribuable dans sa déclaration d'ISF lui est opposable...

## 2 LES STRATÉGIES D'OPTIMISATION DE L'ISF

Chaque contribuable se voit offrir l'opportunité de minorer le coût de son ISF selon trois techniques principales : une minoration de son assiette, le jeu de son plafonnement, l'imputation de certains investissements.

### ■ La minoration de l'assiette de l'ISF

Traditionnellement, la minoration de l'assiette de l'ISF découle d'investissements spécifiques expressément exonérés par la loi, ou à caractère « professionnels ». Par ailleurs, la transmission d'un actif - voire de son seul usufruit - réduit la base d'imposition.

#### • Les investissements spécifiques exonérés

Ces investissements induisent une exonération :

- totale, par exemple, pour les objets d'antiquité, d'art ou de collection,
- partielle (à concurrence de 75 % de leur valeur) pour les bois et forêts, les biens ruraux loués par

bail à long terme (75 % jusqu'à 76 000 € et 50 % au-delà), etc.

Quant aux actifs immobiliers, ils bénéficient de deux avantages :

- à compter de l'ISF 2008, l'abattement que le propriétaire occupant un immeuble à titre de résidence principale peut effectuer sur la valeur vénale de celui-ci est porté de 20 % à 30 %, afin de modérer la pression fiscale des ménages devenus assujettis à l'ISF par le seul effet de l'augmentation des prix de l'immobilier.

Pour mémoire, la résidence principale constitue une part importante du patrimoine net imposable pour les premières tranches (26,2 % pour la première tranche en 2006 au bénéfice d'un abattement légal de 20 %, et clairement d'une sous-estimation massive).

- les locaux d'habitation loués meublés sont considérés comme professionnels, et par suite exclus de l'assiette de l'ISF, sous réserve du respect d'une triple condition :

- une inscription du loueur au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS),
- des recettes annuelles, retirées de cette activité, supérieures à 23 000 € et qui représentent, par ailleurs, plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal.

Il est à préciser que l'absence d'inscription au RCS ne prive pas, à elle seule, l'activité de son caractère professionnel, lorsqu'elle résulte du refus d'inscription du greffe motivé par le caractère non commercial de l'activité.

Ajoutons que les recettes annuelles de 23 000 € s'entendent du total des loyers courus, taxes comprises. Par ailleurs, pour l'appréciation du pourcentage de 50 %, le revenu net de la location en meublé doit être comparé au total des revenus nets catégoriels du foyer fiscal (avant déduction des charges du revenu global et des déficits antérieurs). Dans ces revenus, il faut inclure les revenus de la location en meublé.

#### • L'exonération du patrimoine « entrepreneurial »

Afin de pérenniser les emplois au sein des PME, seules créatrices d'activité, cette exonération traditionnelle a été étendue, à concurrence des trois quarts de leur valeur, aux titres de sociétés - non constitutifs d'un outil de travail pour leurs détenteurs - objet d'un engagement collectif de conservation d'une durée minimale de six ans (dit « pacte Dutreil »).

#### Une exonération de principe de « l'outil de travail »

Sous un angle volontairement simplificateur, l'ensemble des biens nécessaires à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale est exonéré.

Relèvent naturellement de ce principe les titres de sociétés à vocation « professionnelle » sous la réserve essentielle que le détenteur y exerce son activité de manière effective et à titre principal. L'exonération des titres de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés est conditionnée à la nature des fonctions exercées dans la société par son détenteur et à leurs conditions d'exercice, mais

aussi, à l'importance - au moins 25% - de la participation détenue dans le capital de la société ou de sa quote-part - plus de 50 % - dans le patrimoine brut imposable.

#### **Les régimes particuliers d'exonération partielle des titres de sociétés**

Les investissements qui visent à accompagner durablement une aventure « entrepreneuriale » bénéficient également de régimes de faveur.

Ainsi, sont exonérées d'ISF, à concurrence des trois quarts de leur valeur, et sans limitation de montant, les parts ou actions des sociétés faisant l'objet d'un engagement collectif de conservation (souvent dénommé « pacte Dutreil »).

Ce dispositif intéresse directement les actionnaires investisseurs minoritaires et les héritiers « passifs », mais aussi les salariés et mandataires sociaux qui y exercent leur activité principale, voire les retraités.

Par ailleurs, les titres reçus en contrepartie de la souscription, à compter du 5 août 2003, au capital d'une PME exerçant exclusivement une des activités précitées, sont exonérés d'ISF.

De même, depuis le 20 juin 2007, l'exonération est applicable à certaines parts de Fonds d'Investissement de Proximité (FIP), de Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI) et de Fonds Communs de Placement à Risque (FCPR).

Si la minoration de l'assiette de l'ISF peut découler d'investissements exonérés, elle peut résulter - dans une problématique élargie à la transmission du patrimoine - d'une réduction de la base taxable.

#### • La contraction de la base taxable

**Une donation de biens**, en pleine propriété, en faveur d'enfants majeurs ou de tiers, aura, généralement, pour effet de réduire - par exonération totale ou assujettissement à un taux inférieur - le montant de « l'ISF familial ». Par exemple, une donation de 303 900 € pour un couple à un enfant majeur, exonérée de droit de donation (au bénéfice de l'abattement légal en ligne directe : 151 950 € x 2 parents) permet de réaliser une économie de 1 671 € pour la première tranche taxable à l'ISF (0,55 %).

**Le démembrement de propriété** constitue une option alternative.

Deux techniques peuvent conduire à limiter la base d'imposition :

- l'acquisition de la seule nue-propriété d'un bien, droit non taxable à l'ISF,

- la transmission temporaire d'usufruit (pour 10 ans) - par exemple d'un actif de rapport - à un enfant, voire à une association ou à une fondation reconnue d'utilité publique (voir aussi « La donation temporaire d'usufruit, un procédé pour diminuer son ISF », de Cécilia Broto-Bourès, Revue de l'Habitat, mai 2003, p. 25). Pendant la durée du dessaisissement, le bien considéré n'est plus dans le patrimoine du donateur, mais dans celui de l'usufruitier (sauf abus de droit).

A titre d'illustration, la valeur fiscale de l'usufruit étant égale à 23 % pour une durée inférieure ou égale à 10 ans, une donation jusqu'à 1 321 304 €

bénéficie d'une exonération de tout impôt, pour un couple :  $1\,321\,304 \text{ €} \times 23 \% = 303\,900 \text{ €}$  (soit un abattement de 151 950 € par parent). Pour le donateur, le gain d'ISF, dans l'hypothèse d'un taux marginal de 1 %, est de  $1\,321\,304 \text{ €} \times 1 \% = 13\,213 \text{ €}$ . Sur 10 ans, cela représente une économie d'ISF de 132 130 €.

Par ailleurs, les revenus locatifs du bien transmis fournissent des ressources à l'enfant - supposé non rattaché fiscalement -, et « disparaissent » temporairement du revenu imposable des parents donateurs.

Ainsi, une donation temporaire répondra pleinement à un besoin d'aider des enfants à financer leurs études ou à « démarrer » dans la vie, sans obérer le financement du train de vie futur d'un couple (au lendemain, par exemple, d'un départ à la retraite accompagné d'une contraction des revenus disponibles ...).

#### ► Le jeu du plafonnement de l'ISF

Au cours des dernières années, il était loisible de penser que l'ISF avait un rendement négatif par suite des délocalisations induites.

En effet, le transfert à l'étranger, par suite de motivation fiscale, du domicile de plus de deux assujettis majeurs par jour s'accompagnait d'une perte définitive d'impôt sur le revenu, de TVA, d'ISF, ... et (à terme) de droits de succession sur les patrimoines concernés... sans même considérer la disparition induite, pour l'économie nationale, des talents et capitaux correspondants. Pleinement conscient des conséquences dommageables de l'ISF dans certaines hypothèses, le législateur a posé pour principe (article 885 V bis du CGI) que le total formé par l'ISF et l'impôt sur le revenu, ne doit pas excéder, pour un contribuable, 85 % de ses « revenus » de l'année précédente. Un éventuel excédent venant en diminution de l'ISF à payer. Toutefois, la portée de ce plafonnement a été profondément remise en cause, dès 1996, sous l'intitulé abscons de ce « plafonnement du plafonnement » pour les quatre dernières tranches du barème, pour lesquelles il a été prévu que la diminution de l'ISF ne pourrait excéder 50 % du montant de la cotisation due avant le plafonnement.

Au regard du caractère néfaste de la mesure du « plafonnement du plafonnement » et du mouvement accéléré de délocalisation pour nombre de hauts patrimoines, notre législation - article 1<sup>er</sup> du CGI conforté par une décision du Conseil Constitutionnel du 29 décembre 2005 - dispose qu'un résident français ne saurait, désormais, subir de prélèvements obligatoires pour plus de 50 % de ses « revenus », au terme de l'équation suivante :

$\text{IR} + \text{ISF} + \text{Impôts Locaux (Résidence Principale)} + \text{Prélèvements Sociaux} \leq 50 \% \text{ des « revenus »}$
---

Dans l'hypothèse contraire, la restitution du « trop d'impôt » peut être demandée par le contribuable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant le

paiement des impositions.

Cette équation fondamentale – dite du « bouclier fiscal » – s'avère de nature à autoriser les stratégies les plus efficaces d'écrasement des « revenus » (et, en conséquence, de tous les prélèvements visés).

La seule condition pour atteindre le « nirvana fiscal » réside en l'absence de revenus directs (salaires ou pensions...).

Le paradis fiscal est ainsi offert aux résidents fiscaux détenant leurs actifs au sein de structures patrimoniales fonctionnant en capitalisation (à l'image de l'assurance vie, du Plan d'Épargne en Actions, des sociétés soumises à l'IS, ...).

En l'absence de tout revenu direct, le financement de son train de vie par la cession de son capital permettra jusqu'à éluder toute imposition en France. A titre de simple exemple, la cession d'actif immobilier détenu depuis plus de 15 ans ne générera aucun « revenu » au sens du « bouclier fiscal ». Une telle stratégie permettra – en l'absence de tout autre revenu – de transformer notre doux pays en véritable paradis fiscal.

Quant à la détention en direct d'actif immobilier de rapport, elle appellera – pour la mise en œuvre d'une stratégie du « bouclier fiscal » – :

- soit à la création de « charges » (intérêts, travaux) imputables sur le revenu ;
- soit à la transmission de ce revenu (par exemple, dans le cadre susvisé d'une transmission temporaire d'usufruit) ;
- soit, dans des hypothèses très spécifiques, au regard des objectifs poursuivis, et dans un cadre nécessairement global, à leur apport à des structures sociétaires, soumises à l'impôt sur les sociétés...

#### ► L'imputation de certains investissements

Par suite de la contrainte politique interdisant la suppression pure et simple de l'ISF (à l'image de l'Allemagne et peut-être bientôt, aussi, de l'Espagne ...), le législateur a souhaité faire de l'ISF un levier en faveur de l'investissement et des œuvres d'intérêt général.

• **Ainsi a-t-il prévu la possibilité, dans certaines limites, en lieu et place du paiement de l'ISF, de procéder à un investissement :**

- soit directement au sein d'une PME,
  - soit dans certains Fonds « ISF » (FIP, FCPR ou FCPI).
- Dans ces hypothèses d'investissement, la réduction d'ISF est égale, respectivement, à :
- 75 % et 50 % du montant des versements effectués au titre des souscriptions au capital de PME ou de parts de Fonds,
  - dans la limite annuelle de 50 000 € et de 20 000 €.

Prenons l'exemple d'un contribuable qui effectue le 1<sup>er</sup> février 2008 une souscription de 30 000 € au capital d'une PME éligible. Le 1<sup>er</sup> mai 2008, il souscrit des parts de FCPI ISF (pourcentage d'investissement de son actif au capital de PME éligibles : 40 %) pour un montant de 10 000 €. La réduction au titre des investissements directs

au capital des PME est de 22 500 € (30 000 x 75 %) et la réduction au titre des souscriptions de parts de FCPI est de 2 000 € (10 000 x 40 % x 50 %). Sur le plan fiscal, l'octroi définitif de la réduction est subordonné à la conservation des titres jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

D'un point de vue financier et patrimonial, le facteur temps reste essentiel. En pratique, un investissement dans un FIP, FCPI ou FCPR doit s'envisager sur une dizaine d'années pour optimiser les sorties des différentes participations du Fonds et asseoir la performance finale du placement.

Précisons que ce nouveau dispositif de réduction d'ISF a été commenté en partie par une instruction fiscale du 11 avril 2008, BOI 7 S-3-08.

• **Par ailleurs, une réduction d'ISF accompagne les dons effectués par un redevable au profit de certains organismes** (établissements de recherche ou d'enseignement supérieur, ateliers et chantiers d'insertion...).

Dans ce cadre, 75 % du montant des dons est pris en compte dans une limite annuelle de 50 000 € (limite, par ailleurs commune avec la réduction d'ISF pour investissement dans les PME).

• **En tout état de cause, le montant global de la réduction ISF** (investissements dans les PME, les fonds ou dons) ne peut excéder 50 000 € au titre d'une même année d'imposition.

Quant à la fraction des versements ayant donné lieu à la réduction d'ISF, elle ne bénéficiera pas de la réduction d'impôt sur le revenu.

Illustrons le cumul des réductions d'ISF et d'impôt sur le revenu avec l'exemple suivant :

en cas de souscription de parts de FCPI dont 60 % de l'actif est investi en titres de PME éligibles au dispositif de réductions d'impôt, il faudra investir 3 333 € pour « annuler » 1000 € d'ISF ( $3\,333 \times 60\% \times 50\% = 1\,000$  €) et 66 666 € pour annuler 20 000 € d'ISF ( $66\,666 \times 60\% \times 50\% = 20\,000$  €, qui est le plafond). La réduction d'IR sera, dans le premier cas, de 333 €, résultat du calcul suivant :  $[3\,333 - (\text{fraction affectée à l'ISF} : 2000)] \times 25\%$  ; au total, l'économie d'impôt sera de 1 333 € (1000 € d'ISF et 333 € d'IR). Dans le second cas, la réduction d'IR sera de 6 000 €, résultat du calcul suivant :  $(66\,666 - (40\,000)) \times 25\%$ , soit 6 666 €, plafonnée pour un couple à 6 000 € ; au total, l'économie d'impôt sera de 26 000 € (20 000 € d'ISF et 6 000 € d'IR).

• **Pour l'ISF 2008**, les versements pris en compte pour la détermination de l'avantage fiscal sont ceux effectués entre le 20 juin 2007 et le 15 juin 2008. Mais, compte tenu des délais nécessaires aux banques dépositaires pour établir les attestations de souscription aux fonds ISF, la majorité des fonds devraient clôturer les souscriptions avant fin mai. Ainsi, les souscriptions au premier fonds ISF commercialisé par la BRED, le FCPI BPI Amorçage (investi à hauteur de 60 % de titres éligibles à la réduction ISF), seront reçues jusqu'au 15 mai 2008. Un second fonds,

le FIP 123 Capital PME, investi à hauteur de 70 % de titres éligibles (exposition, par rapport au précédent, supérieure en terme de risque en capital) sera également proposé par la BRED, en partenariat avec 123 VENTURE.

### 3 CONCLUSION

En conclusion, notre législation offre de multiples opportunités et pertinents choix patrimoniaux, tant pour réduire l'assiette des prélèvements obligatoires que pour optimiser leur règlement.

Votre Conseil habituel peut vous accompagner

dans ces nécessaires réflexions, en ayant garde de ne jamais oublier que la fiscalité doit toujours rester un critère second dans la gestion de votre patrimoine. La fiscalité française se caractérise, en effet, par ses évolutions erratiques et la multiplication de ses changements, non toujours exempts d'effet rétroactif.

Il convient donc d'arrêter des stratégies pertinentes en elles-mêmes – au regard de votre sensibilité, vos objectifs, horizons de placement ... – et seulement, dans un second temps, de les optimiser sur un plan fiscal, sans jamais « rigidifier » votre gestion globale de patrimoine. ●

## COMMENT UTILISER AU MIEUX SON ISF EN 2008

Par Alain Demaizière, administrateur de la Chambre des Propriétaires UNPI Paris-Ile de France

La loi TEPA du 21 août 2007 a ouvert diverses possibilités en matière de paiement de son ISF, possibilités que l'on peut résumer ainsi de manière simple, sachant que ces possibilités ne sont ouvertes que pour la fraction d'ISF inférieure à 50 000 €, ce qui concerne une grande majorité des redevables de cet impôt. Notons que la France est en passe d'être la dernière en Europe à le pratiquer puisque l'une des premières mesures du nouveau gouvernement socialiste de Monsieur Zapatero a été l'abrogation de l'ISF en Espagne !

Prenons donc le cas d'un redevable qui, toutes déductions faites, et notamment la minoration nouvelle de 30 % de la valeur de sa résidence principale, est redevable de 1000 € au titre de l'ISF. Ce contribuable a les possibilités suivantes :

- **Solution 1** : envoyer un chèque de 1000 € au Trésor Public, comme d'habitude. C'est la solution qui sollicitera le moins sa trésorerie mais c'est une somme sur l'usage duquel il n'aura aucun contrôle.

- **Solution 2** : choisir une association répondant aux conditions prévues par la loi et lui envoyer sans tarder un chèque de 1333,33 € afin que 75 % de cette somme représente les 1000 € de son ISF, puisque seuls 75 % des sommes versées sont libératoires de l'ISF (en pratique, il convient de multiplier son ISF par 100 et de le diviser par 75 pour obtenir le montant du chèque à remettre à l'association). Il faut effectuer son versement en spécifiant bien que c'est pour se libérer de son ISF (1000 € dans notre exemple) et demander un reçu afin de le joindre à sa déclaration (il est conseillé, avant versement, de téléphoner à l'association choisie pour demander confirmation auprès du service compétent que celle-ci remplit bien les conditions prévues par la loi pour que ces sommes soient libératoires de l'ISF).

Cette solution permet d'avoir une certaine maîtrise sur l'utilisation de son versement, compte tenu des objectifs de l'association choisie. Par contre, elle a pour inconvénient de coûter 33,33 % de plus qu'un versement direct au Trésor Public (mais le surplus peut ouvrir droit à une réduction d'impôt sur le revenu au titre des dons). Par ailleurs, les redevables qui ne souhaitent pas que l'association puisse connaître, à partir du montant de leur ISF, le montant de leur capital déclaré, peuvent, par exemple, répartir leur versement entre 2 ou 3 associations judicieusement choisies.

- **Solution 3** : le contribuable connaît une Petite ou Moyenne Entreprise (PME) répondant aux critères de la loi et procédant, ces jours-ci, à une augmentation de capital. Le mécanisme est le même que pour le versement fait à une association, soit son ISF majoré de 33,33 %, avec la différence que les sommes investies ne sont pas versées à fonds perdus si cette PME est sérieuse, bien gérée, sur un bon marché. Il sera toutefois toujours assez difficile de récupérer les fonds investis dans une entreprise non cotée, sauf si elle venait, un jour, à être absorbée par une entreprise cotée, ou si les actionnaires ayant le contrôle souhaitaient racheter les titres des petits actionnaires. Il ne faut pas, non plus, se faire trop d'illusion sur les dividendes versés, souvent faibles dans ce type de structures, les profits étant minorés par les salaires des animateurs ou réinvestis dans l'entreprise. Et puis, il faut trouver une entreprise désireuse de vous accueillir comme actionnaire, et avant le 15 juin. Disons que cette solution n'est réaliste que dans le cadre d'une PME constituée par des parents ou relations proches du redevable, procédant à une augmentation de capital destinée à recueillir le montant de l'ISF des actionnaires actuels et de leurs familles.

- **Solution 4** : les solutions présentées par les institutions financières regroupant les souscripteurs afin d'arriver à des montants correspondant aux besoins d'entreprises qu'elles ont détectées.

Cette solution est du type solution 3, avec plusieurs différences : les produits proposés (FIP, FCPR ou FCPI) sont « cousus main », donc plus faciles à utiliser. Mais elle présente des inconvénients, notamment les frais de gestion, d'entrée (sur le montant desquels il ne faut pas oublier de se renseigner). Et, pour les fonds « ISF », il faut verser deux fois le montant de son ISF (à supposer que le fonds soit investi à 100 % de titres éligibles) puisque le redevable est libéré à hauteur de 50 % de ses versements, seulement, et non de 75 %. Dans notre exemple, il faut donc investir 2000 € pour se libérer de 1000 € d'ISF. Cela mérite réflexion ...

Entre ces solutions, à vous de choisir selon vos orientations et vos priorités et, aussi, selon les possibilités qui s'offrent à vous.

**Pour notre part, si vous privilégiez la formule 2, nous vous suggérons, parmi les associations, de choisir « La Fondation du Patrimoine », fondation déclarée d'utilité publique gérée par la Fondation de France, dont l'objectif est d'aider à la sauvegarde du petit patrimoine non classé de nos villes et villages d'Ile de France (fontaine, portail, etc.).**

**Adressez votre chèque, en spécifiant votre souhait de recevoir un reçu libérateur ISF et votre appartenance à « la Chambre des Propriétaires UNPI Paris-Ile de France » à : « Fondation du patrimoine », Hôtel de Vigny, 10 rue du Parc Royal, 75003 Paris (Tél. : 01 53 67 76 00 ; mail : info@fondation-patrimoine.com).**

Vous qui êtes propriétaire, vous contribuerez ainsi à aider d'autres propriétaires à sauvegarder ces vestiges du passé qui nous enchantent lors de nos promenades.