



Objectif impôt nul

Pour minorer son ISF en toute légalité, voire y échapper, il existe tout un arsenal. Attention : l'administration fiscale veille.

Déclarer ou pas? Telle est la question pour les patrimoines qui frisent les 760 000 euros, seuil à partir duquel le paiement de l'ISF est obligatoire. Pour les nouveaux venus, la tentation de chercher à y échapper est grande. Pourquoi? Pour le symbole d'abord : l'ISF est souvent perçu comme le prélèvement de trop. Parce qu'il est aussi considéré comme un impôt inquisiteur : sauter le pas implique de dévoiler au fisc l'inventaire de tous ses biens – voitures, bijoux, jusqu'aux fourchettes en argent... Sinon l'administration applique pour le mobilier un forfait de... 5% du patrimoine en cas de redressement. Enfin, parce que « sortir du bois » ne semble pas sans risque. « L'ISF est devenu l'un des points d'entrée du contrôle fiscal. On sait bien que, pour éviter les ennuis, mieux vaut se faire remarquer le moins possible », prévient l'avocat Alain Besse, ancien inspecteur de la Direction nationale de vérification des situations fiscales (DNVSF).

Les Français sont donc nombreux à préférer la discrétion à la déclaration : l'administration estime que 200 000 contribuables redevables de l'ISF restent volontairement dans l'ombre. Les fraudeurs ont aussi remarqué pendant la campagne électorale que les candidats à l'élection présidentielle eux-mêmes ont attendu longtemps avant de commencer à déclarer leur patrimoine! Cela rappelé, il faut savoir qu'attendre d'avoir largement dépassé le seuil pour déclarer est aussi un jeu risqué : dans ce cas, la prescription est de dix ans, c'est-à-dire trois seulement pour les contribuables civiques qui ont pris l'initiative de remplir une première déclaration.

Ceux qui ne franchissent pas encore la barre ont des moyens pour ne pas le faire : placements exonérés, do-

nations ou montages de sociétés sophistiqués. Selon l'administration fiscale toujours, 100 000 contribuables astucieux utilisent des recettes parfaitement légales pour échapper à l'ISF. Des opérations utiles... pour l'année prochaine. Car, pour cette année, c'est la valeur du patrimoine photographié au 1^{er} janvier 2007 qui est prise en compte, et les déclarations doivent être envoyées avant le 15 juin. Pour l'immobilier, c'est aux valeurs de marché qu'il faut se référer : en consultant les sites des notaires ou de la Fnaim (voir aussi la cote Challenges des 120 villes de France concentrant les patrimoines les plus élevés, page 61). Pour les valeurs mobilières, l'administration laisse le choix au contribuable entre le cours au 31 décembre 2006 et la moyenne des trente derniers jours de Bourse (lire page 60). Pour éviter les incohérences, il n'est pas superflu de prendre conseil, surtout la première année : l'évaluation initiale est déterminante, car elle servira de base pour les réévaluations des années suivantes.

PROFIL 1 Le propriétaire foncier

Les prix de l'immobilier ont flambé, et l'ISF avec. Pour les contribuables fortunés, la sous-évaluation est une tentation. Attention, la tolérance

La tentation de sous-évaluer son patrimoine foncier est grande. Mais le fisc, qui utilise la méthode par comparaison, a sous la main tous les actes notariés informatisés du voisinage.

n'est que de 10% : les inspecteurs de la fiscalité immobilière utilisent la méthode par comparaison, et ils ont sous la main tous les actes notariés informatisés du voisinage. Une décote de 20% est autorisée pour la résidence principale : beaucoup de contribuables la cumulent avec celle de 20% autorisée par la détention via une SCI (société civile immobilière), mais il ne s'agit que d'une tolérance du fisc. Autre moyen, légal et moins connu, d'obtenir une ristourne : déclarer séparément les droits détenus en indivision – ils sont inférieurs à la valeur vénale du bien détenu en pleine propriété. La donation temporaire d'usufruit à un enfant majeur qui a besoin de revenus complémentaires est une solution répandue pour éviter l'impôt : c'est l'usufruitier qui déclare le bien à l'ISF... sur sa valeur en pleine propriété. Pour éviter les contestations si la situation ne justifie pas d'aider ses enfants, la donation peut bénéficier à une association ou à une fondation d'intérêt public, pour une durée de trois ans au minimum. « Une fondation peut ensuite être créée sous notre égide, à partir de 160 000 euros de don », explique Francis Charhon, directeur général de la Fondation de France, qui dispose de solides services juridiques pour éviter tout contentieux.

Une des solutions les plus courantes consiste à opter pour le statut LMP (loueur en meublé professionnel) : accessible à partir de 500 000 euros, il permet de voir ses biens immobiliers exonérés d'ISF. « Le LMP doit représenter plus de 50% des revenus professionnels », rappelle Olivier Courteaux, responsable du pôle d'études patrimoniales à Thesaurus.

Piste moins connue signalée par Arlette Darmon, notaire associé au groupe Monassier : « Vendre l'usufruit à un institutionnel. Ou encore l'apporter à une société soumise à



Vancléon - Editions du Lombard (Dargaud/Lombard S.A.) 2007



Vanclien - Éditions du Lombard (DeGaulle-Lombard S.A.) 2007 pour Challenges

l'impôt sur les sociétés, à condition d'en être administrateur et d'en tirer l'essentiel de ses revenus. »

PROFIL 2 Le cadre supérieur détenteur de stock-options

Les titres levés échappent à l'ISF à hauteur de 75%, à condition de s'engager dans sa déclaration à les conserver pendant six ans. Cette solution séduit peu les cadres qui ont bénéficié de plans : ce délai s'ajoute en effet à la période d'indisponibilité fiscale de quatre ans. « *Il ne s'agit pas de s'engager à conserver tous ses titres, mais une partie, si l'on croit à la hausse du titre de la société* », suggère Hervé de Montlivault, président du directoire de Crédit Suisse (France) Banque Privée.

Une autre solution : donner les titres levés pour les faire sortir de l'assiette de l'ISF. L'opération permet, en outre, de gommer la plus-value. « *Je conseille aux enfants de ne pas les vendre tout de suite, sinon l'opération n'aura, au regard de l'administration, aucune justification patrimoniale, mais uniquement*

Une des solutions pour le détenteur de stock-options est de donner les titres levés. L'opération permet de les faire sortir de l'assiette de l'ISF et de gommer la plus-value.

un but fiscal », explique Alain Caron, responsable du conseil en gestion de patrimoine de la Société générale, qui conseille sur Stock-options.fr de les lever en faisant appel au crédit pour créer un passif, toujours utile au regard de l'ISF.

PROFIL 3 L'entrepreneur qui vient de céder sa société

Le profil de contribuable le plus tenté par l'expatriation fiscale est celui-là : à l'issue d'une cession, l'ancien chef d'entreprise ne bénéficie plus de l'exonération à 100% au titre de l'outil professionnel, ni du pacte Dutreil d'engagement de conservation de titres pendant six ans. L'ISF peut alors être multiplié par vingt d'un coup : difficile à avaler... Le départ est-il pour autant l'arme fatale pour rompre les liens avec le fisc français ? Pas sûr. En ce moment, les contrôleurs de la DNVSF ont les exilés fiscaux en ligne de mire (*lire page 54*).

Au lieu de partir, la tendance post-électorale sera plutôt de faire jouer le bouclier fiscal en minorant le plus possible ses revenus pour que l'im-

pôt en représente plus de 60%, et bientôt 50%. Il faut pour cela générer des revenus... qui n'en sont pas au regard de la fiscalité. Exemple : « *Céder des titres pour vivre sur les plus-values, donc sur le capital, plutôt que sur les dividendes, qui sont du revenu* », conseille Arlette Darmon. L'assurance-vie multirisque est également une bonne solution : il faut vivre des retraits, qui ne sont considérés comme des revenus qu'à due proportion des intérêts.

« *Beaucoup d'entrepreneurs continuent en fait à travailler. Ils créent une nouvelle société de business angel, de conseil ou de formation* », ajoute Clotilde Courtois-Maraval, responsable de l'ingénierie patrimoniale de CCR Chevrillon-Philippe. Il n'est pas interdit, enfin, de se faire plaisir : voitures ou livres anciens, antiquités et œuvres d'art, tous les objets de collection sont exonérés d'ISF. Un abattement de 50 à 75% est également consenti pour les groupements fonciers viticoles ou les bois et forêts : au choix, en fonction des loisirs que l'on se réserve pour une retraite dorée malgré tout.

Agnès Séverin