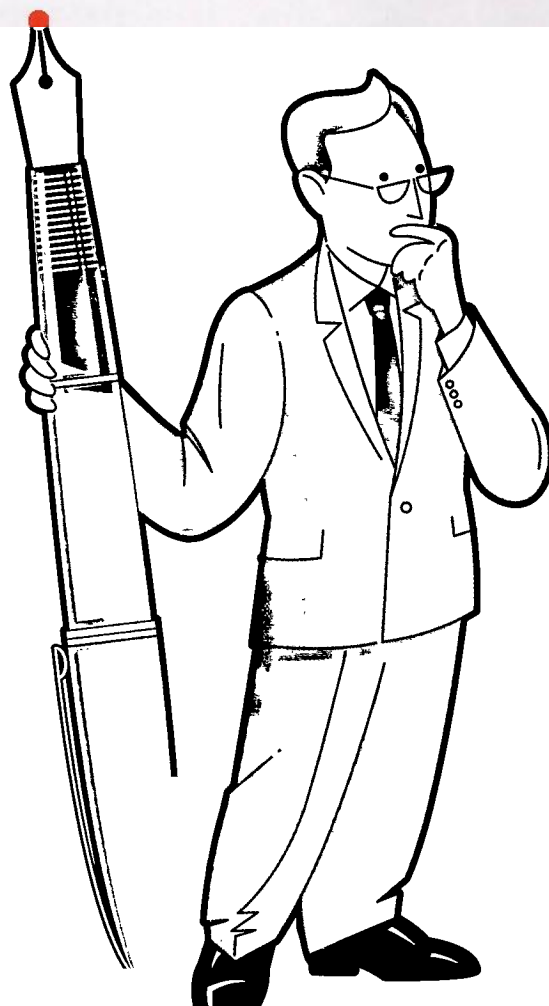




# L'ISF pour les nuls

**Marche à suivre, biens à déclarer, exonérations, erreurs à éviter : l'indispensable vademecum des « néo-imposables » sur la fortune.**



**C**'est l'autre déclaration. Celle de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), dont la date limite d'envoi est fixée au 16 juin, avec un mois de répit pour les expatriés européens et un délai reporté à fin août pour les résidents des autres pays. Vous ne pensez pas être concerné? Prudence, rappelez-vous les agriculteurs de l'île de Ré. Il y a quelques années, certains s'étaient aperçus qu'ils devaient payer l'ISF en dépit de leurs revenus peu élevés. En cause, la montée en flèche du prix de l'immobilier rétain. Douleuruse surprise...

Aujourd'hui, même si la folie de la pierre se calme, elle conduit un grand nombre de contribuables sur les chemins de l'ISF. Leur nombre a plus que doublé en dix ans. L'an dernier, 528 000 Français y ont été assujettis, contre 457 000 en 2006, pour une recette de 4,42 milliards d'euros. Et ce, bien que cet impôt soit, selon le fisc, le plus propice aux fraudes, notamment à cause de la tendance à sous-évaluer, plus ou moins volontairement, son patrimoine. Cette attitude peut coûter cher, car si elle est accompagnée de mauvaise foi et si le pot aux roses est découvert, l'administration appliquera une majoration de 40 % à la somme due. *L'Expansion* vous donne les clés d'une première déclaration à l'ISF sereine.

L'EXPANSION



## Imposable à l'ISF, moi ?

« Pour beaucoup de gens, l'ISF paraît lointain, même s'ils ont l'intuition d'être proches du seuil », remarque Olivier Courteaux, responsable du pôle études patrimoniales à Thesaurus. La règle est pourtant claire : est imposable à l'ISF celui dont le patrimoine net dépasse 770 000 euros au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. Par patrimoine net, on entend l'actif (biens immobiliers, voiture, terrains...) moins le passif (dettes, impôts à payer...). Une fois le seuil atteint, l'impôt est déclaratif : c'est au contribuable de se manifester. « Beaucoup de personnes ne vérifient pas la valeur de leur patrimoine, espérant ainsi gagner une année, explique Anne Vaucher, présidente et avocate associée du cabinet Taj. Mais l'administration effectue de nombreuses demandes. » Elle s'adresse aux propriétaires d'un bien immobilier dans une région donnée, ou encore aux représentants de certaines professions. Des opérations peuvent aussi attirer l'attention du fisc : « Les cessions immobilières pour une valeur élevée, les donations importantes, ou encore le contrôle fiscal d'un voisin peuvent provoquer l'envoi d'une lettre demandant au contribuable de se pencher sur son patrimoine, courrier auquel il faut évidemment répondre », souligne Sophie Gonsard, responsable de stratégie patrimoniale à la SCP notariale Pascal Julien Saint-Amand.

Le patrimoine déclaré correspond à celui du foyer fiscal existant le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Mais attention, si vous vous êtes marié, pacsé ou déclaré en concubinage dans le courant de l'année précédente, vous devez faire une déclaration commune avec votre

conjoint. C'est alors que le seuil fatidique peut être franchi ! Sont exempts de cette déclaration commune les époux mariés sous le régime de la séparation de biens et ne vivant pas sous le même toit, et les époux en instance de séparation de corps ou de divorce autorisés à avoir des résidences séparées.

Les étrangers résidant en France sont également censés déclarer l'intégralité de leur patrimoine dans le monde. En pratique, ils bénéficient d'une des nombreuses conventions fiscales qui exonèrent d'ISF pendant plusieurs années les ressortissants de pays étrangers. Quant aux Français résidant à l'étranger, « seuls leurs biens immobiliers possédés en France sont concernés, précise Anne Vaucher, pas leurs comptes bancaires, sauf cas particuliers ».

### ► le plus de l'expert

**Sophie Gonsard, de la SCP notariale Pascal Julien Saint-Amand**

■ « Il y a deux cas fréquents où les contribuables passent le seuil sans le voir : s'ils détiennent des titres non cotés dont la valeur a augmenté, et si un de leurs biens ne peut plus être considéré comme professionnel, donc exonéré d'ISF. »



## Comment ça marche ?

La première année, le formulaire 2725 est à aller chercher au centre des impôts, ou à télécharger sur Internet. Par la suite, il sera directement envoyé à votre domicile.

En théorie, « tous les biens possédés par le foyer au 1<sup>er</sup> janvier doivent être déclarés », résume Anne Vaucher. En pratique, les biens profes-

sionnels et les œuvres d'art sont exclus de la base de calcul. Autre difficulté : « Le contribuable doit estimer lui-même la valeur vénale de ses biens », pointe Sophie Gonsard. Un exercice pas toujours simple, notamment en ce qui concerne l'immobilier, généralement la part la plus importante de l'actif.

La résidence principale bénéficie désormais d'un abattement de 30 % (il était de 20 % en 2007). « Pour un bien mis en location, la décote va de 10 à 25 % selon le rendement locatif et la durée de bail restante », explique Michel Brillat, directeur de l'ingénierie patrimoniale à l'Union financière de France (UFF). Sachant que lorsqu'un contribuable bénéficie de l'usufruit d'un bien, il doit le déclarer en pleine propriété.

Autres postes de l'actif à déclarer : la propriété non bâtie, les liquidités, les plans d'épargne logement, les comptes courants, le livret A ainsi que les parts de sociétés civiles immobilières et leurs comptes courants. Les contrats d'assurance-vie se déclarent à leur valeur de rachat, comme les contrats de capitalisation. Il y a encore les portefeuilles de valeurs mobilières, « à déclarer soit à leur valeur du 31 décembre, soit à la moyenne de leurs trente derniers cours », précise Michel Brillat. Mais les titres détenus par des salariés ou des mandataires d'une entreprise sont exonérés à 75 % en contrepartie d'un engagement de les conserver six ans.

Au passif on intègre toutes les dettes au 1<sup>er</sup> janvier 2008 : les emprunts (capital restant dû hors intérêts), mais aussi les impôts à payer (taxes d'habitation et foncière, impôt sur le revenu, ISF théorique...).

La définition de l'assiette et les évaluations peuvent nécessiter l'intervention d'un professionnel, « par exemple lorsque les biens sont répartis dans plusieurs pays », souligne Anne Vaucher. Ou encore « lorsqu'on considère un bien professionnel avec des hol-

dings, des sociétés composées, des comptes courants... », ajoute Michel Brillat. « La déclaration d'ISF est dès lors une bonne occasion de consulter un conseiller patrimonial et de mettre en place une stratégie financière plus large », prêche Olivier Courteaux.

Vient ensuite le moment de régler la note : 1265 euros, par exemple, pour un patrimoine de 1 million d'euros, mais 17 160 euros pour un patrimoine de 3 millions, les barèmes étant progressifs par tranches. On peut payer par chèque ou virement, mais aussi, après agrément, par remise d'œuvres d'art ou d'immeubles.

### ► le plus de l'expert

**Michel Brillat, directeur de l'ingénierie patrimoniale à l'UFF**

■ « N'oubliez pas les petites dettes dans le passif : caution due à un locataire, chèques non débités, sans oublier les rentes qui vous sont versées (dommages corporels, accident du travail). Cela peut vous faire descendre au-dessous du seuil. »



## Comment payer moins ?

Faut-il croire Sophie Gonsard lorsqu'elle dit que « la tendance est à une réduction globale de l'ISF » ? Et comment faire pour payer moins ?

Première méthode, la réduction de l'assiette. Elle comprend l'abattement de 30 % accordé sur la résidence principale, mais peut aussi prendre la forme d'une donation d'usufruit. Si vous transférez à un parent l'usage d'un bien immobilier mis en location, ce bien sort de votre patrimoine taxable pour rejoindre ►►



## Souscrivez... défiscalisez

**Q**uelques produits de défiscalisation sont encore disponibles à condition de souscrire rapidement, sachant que vous aurez jusqu'au 15 septembre pour envoyer les justificatifs.

■ **Entrepreneurs Est.** FIP investi dans des PME de l'Est. Engagement : huit ans. Prix de la part : 1 000 euros. Souscription jusqu'au 10 juin.

■ **Crédit agricole Europe Innovation 2008 et FCPI LCL PME Invest.** Deux FCPI gérés par Crédit agricole Private Equity. Souscription minimale : 1 000 et 2 000 euros. Jusqu'au 5 juin environ.

■ **Innoven capital.** Un FCPI abordable avec sa part à 100 euros (minimum 20 parts). Engagement : huit ans. Souscription jusqu'au 5 juin par chèque, mais jusqu'au 14 juin par virement.

■ **ISF sécurité 2008.** Une holding proposée par l'UFF, investie à 100 % dans des PME. Prix de l'action : 105 euros. Engagement : huit ans. Souscription jusqu'au 13 juin environ.



## ISF pour les nuls

► celui du bénéficiaire de l'usufruit. Idem pour une donation en pleine propriété.

Un contrat d'assurance-vie diversifié n'alourdira pas non plus l'assiette pendant les huit années qui suivent sa souscription, puisqu'il n'a pas à être déclaré durant cette période où on ne peut pas le racheter. Mais outre que votre épargne est alors bloquée, ce type de produit exige une importante mise de fonds (300 000 euros) qui le réserve aux contribuables fortunés.

Deuxième méthode, la réduction directe de l'ISF rendue possible par le « paquet fiscal ». Cette réforme octroie notamment un abattement sur l'ISF, limité à 50 000 euros par contribuable, en contrepartie d'investissements dans des PME non cotées. La prise de participation peut se faire de façon directe : on trouve alors soi-même une PME éligible pour y investir directement ou via une holding. Avantage : on ne déclare que 25 % du capital investi. « Il faut toutefois être prudent, notamment face aux PME qui démarchent les particuliers », prévient François Baubeau, directeur général délégué de Natixis. La prise de participation peut aussi s'opérer de façon indirecte, en passant par les fonds d'investissement de proximité (FIP) et les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) (voir encadré). Ils permettent de déduire 50 % des sommes placées dans les PME éligibles, dans la limite de 20 000 euros annuels. A condition de s'engager sur cinq ans au minimum.

Enfin, troisième méthode, celle du « plafonnement », auquel s'ajoute cette année le « bouclier fiscal ». La superposition des deux niveaux est assez subtile. Le plafonnement concerne uniquement les personnes assujetties à l'ISF. Il limite leur imposition globale (ISF + IR) à 85 % de leurs revenus. Le bouclier fiscal concerne tous les contribuables, qu'ils paient ou non

l'ISF, et limite l'imposition globale à 50 % des revenus, les sommes versées au-dessus de ce plafond seront remboursées, mais le contribuable doit effectuer le versement total de son impôt avant de faire une demande de régularisation.

### ► le plus de l'expert

**Olivier Courteaux, responsable du pôle études patrimoniales à Thesaurus**  
■ « Investir dans les PME pour réduire son ISF peut se révéler une stratégie gagnante. Mais de tels placements sont par nature risqués et ne doivent pas représenter plus de 5 % du patrimoine total. »



## Les erreurs à ne pas commettre

**C**haque année, 80 % des déclarations d'ISF seraient vérifiées, autant dire que les chances d'échapper au contrôle sont faibles. « Le fait qu'il s'agisse d'un impôt déclaratif pousse les contribuables à minorer, voire à omettre certains de leurs biens », analyse Sophie Gonsard. « Sous-évaluer ses biens est l'une des erreurs les plus fréquentes », confirme Michel Brillat. Pour autant, si l'on tente de jouer la montre, il faut savoir que les autorités fiscales ont six ans pour faire valoir leur point de vue en l'absence de déclaration (contre dix ans autrefois) et trois ans pour scruter à la loupe l'insuffisance de valorisation d'une déclaration. Au-delà, les faits sont prescrits.

Pour un retard de déclaration, le contribuable doit payer des intérêts de 0,4 % par mois, auxquels s'ajoute souvent une pénalité de 10 %. En cas de sous-estimation du patri-

moine, aucune sanction n'est appliquée si l'écart avec la valeur réelle est inférieur à 10 %. S'il est supérieur, les intérêts de retard de 0,4 % s'appliquent et la pénalité est de 10 %. Un contribuable qui est de mauvaise foi se voit appliquer une majoration de 40 % ; elle peut même atteindre 80 % en cas de manœuvre frauduleuse.

Alors, faire une déclaration d'ISF ou pas ? « Lorsqu'on dispose d'un patrimoine d'une valeur proche du seuil, il n'est pas forcément nécessaire de le déclarer, d'autant que le redressement serait négligeable », estime Sophie Gonsard. En revanche, il peut être délicat de vous justifier auprès du fisc trois ans après. D'où l'intérêt de remplir un formulaire avec des évaluations soignées, même si l'on ne juge pas nécessaire de l'envoyer.

Par ailleurs, une sous-évaluation peut avoir des effets absurdes. « Dans le pire des cas, une décision de vente peut être gelée ou retardée si le prix de vente attendu est sans corrélation avec la valorisation déclarée à l'ISF », explique Olivier Courteaux. Et de rappeler que « pour chaque bien, il existe une fourchette de valeurs raisonnables. Pour l'ISF, il faut retenir le chiffre bas, mais veiller à ne pas descendre au-dessous. » Mieux encore, il faut accompagner sa déclaration et ses estimations d'explications, appelées « mentions expresse ». En cas de redressement, les intérêts de retard ne seront pas exigés. **Marion L'Hour**

### ► le plus de l'expert

**Anne Vaucher, présidente du cabinet d'avocats Taj**

■ « En cas d'erreur ou d'oubli, la bonne foi est presque toujours retenue par l'administration, consciente qu'il est difficile d'évaluer un bien que l'on ne souhaite pas vendre. Cependant, des intérêts de retard seront tout de même dus. »