

Les bonnes pistes votre impôt

Redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune, vous allez déclarer votre patrimoine et payer votre dû avant le 15 juin. Vous trouvez la note trop salée? Voici les meilleures méthodes pour réduire votre impôt en toute légalité.

Si vous disposez d'un patrimoine supérieur à 760 000 €, ou si l'envolée de l'immobilier vous a fait dépasser ce seuil fatidique, vous allez devoir payer l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Mais vous pouvez aussi en limiter le montant de différentes façons. Dans un premier temps, oubliez les montages complexes et les placements défiscalisants. Ils n'auraient aucun effet sur votre ISF 2007. En revanche, vous pouvez évaluer au plus juste votre patrimoine et porter à son passif tout ce que vous êtes autorisé à déduire. Vous pourrez ensuite entreprendre de le réorganiser, en



PHOTOS D. LERFÉ - SHUTTERSTOCK - KEA - C. SARRÉ



pour alléger sur la fortune

effectuant de judicieux arbitrages. Cela vous évitera de voir votre impôt s'alourdir l'an prochain. Car le marché immobilier n'est plus le seul à battre des records. Au plus bas en mars 2003 à 2 403 points, le CAC 40, principal indice boursier de la place de Paris, a franchi en mai dernier la barre des 6 000 points ! Si vous avez investi en Bourse, votre ISF s'en ressentira aussi... Pour vous aider à réduire votre impôt, nous avons recueilli les conseils d'experts en gestion de patrimoine. Deux voies sont possibles, selon votre profil, pour

optimiser vos biens immobiliers et vos actifs financiers. Soit vous réduisez l'assiette imposable en privilégiant les biens partiellement ou totalement exonérés d'ISF. Soit vous réduisez vos revenus imposables pour faire jouer le plafonnement si votre patrimoine est proportionnellement beaucoup plus important que vos revenus. Ce mécanisme réduit, en effet, votre ISF lorsque l'addition de cet impôt, de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux dépasse 85 % de vos revenus imposables. Plus vous comprimez vos revenus, plus vous limitez votre ISF (voir aussi notre *Guide de la déclaration ISF, de 2007*).

**Réorganiser judicieusement
son patrimoine permet
d'en réduire la valeur taxable**



Agissez sur votre patrimoine immobilier

► Réduisez la valeur de votre patrimoine immobilier.

La valeur vénale de vos biens dépend de leurs caractéristiques physiques (localisation, qualité, étage...), mais aussi juridiques (indivision, société civile immobilière [SCI]...). Si vous possédez des biens immobiliers avec votre conjoint ou votre concubin, vous avez intérêt à déclarer vos droits respectifs distinctement, même si vous faites une déclaration commune. La somme de vos droits sera, en effet, inférieure à la valeur du bien lui-même. « Pour cela, établissez une déclaration annexe par contribuable du foyer fiscal redevable de l'ISF, en faisant évaluer, si nécessaire, par un expert, la valeur de vos droits respectifs. Mais n'appliquez pas mécaniquement une décote sur la valeur globale du bien », avertit Clotilde Courtois-Maraval, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez CCR Chevrillon. La seule décote légalement autorisée est, en effet, celle des 20 % sur votre résidence principale. Pour les logements loués, ni la loi ni le Guide de l'évaluation, édité par le ministère des Finances – consultable en partie sur le site www.impots.gouv.fr, rubrique « Particulier/Vos impôts/ ISF » – ne prévoient expressément d'abattement. Mieux vaut donc justifier la minoration de leur valeur, par exemple si vous avez un locataire mauvais payeur ou si vous pratiquez un loyer inférieur au marché, ou encore en fonction de la nature ou de la durée du bail, en le mentionnant sur votre déclaration.

Même principe si vous détenez un bien par l'intermédiaire d'une société civile immobilière.

« On ne peut pas appliquer de décote systématique sur un bien détenu en SCI, explique Olivier Courteaux, responsable du pôle patrimonial chez

Essentiellement composé de vos résidences principale et secondaire, votre patrimoine immobilier vous expose à l'ISF? Déclarez ces biens au prix auquel vous les auriez vendus au 1^{er} janvier 2007. Et utilisez tous les moyens légaux pour minorer ce montant.



Thésaurus. L'importance de la décote dépend des statuts de la société, notamment des clauses d'agrément, et de la répartition des pouvoirs. S'ils sont concentrés entre les mains d'un couple, la valeur du bien n'est pas beaucoup affectée, car il reste plus simple de céder le contrôle de la société. »

► **Distinguez vos droits de conjoint usufruitier de ceux de vos enfants.** Les règles d'évaluation des biens démembrés sont moins favorables aux contribuables, mais plus claires. L'administration fiscale, comme la Cour de cassation (cass. com. n° 05-16 751 du 20.3.07), n'admet aucun abattement du fait d'un démembrement entre usufruitier et nu-propiétaire. L'usufruitier – souvent le conjoint survivant – doit déclarer la valeur en pleine propriété du bien, à de rares exceptions près. Par exemple, un veuf ou une veuve dont le conjoint est décédé avant le 1^{er} juillet 2002, sans donation au dernier vivant, peut déclarer uniquement la valeur de l'usufruit sur la part du bien dont il ou elle a hérité (voir notre Guide de la déclaration ISF, 2007), en appliquant le barème de l'article 669 du code général des impôts (BOI 7 S-2-04, n° 14 et 15). Et ses enfants déclareront la valeur de la nue-propriété s'ils sont redevables de l'ISF. Dans les autres cas, le conjoint peut cependant tenir compte de l'indivision pour évaluer le bien au plus juste. « Il convient de distinguer sur votre déclaration les droits que vous détenez en pleine propriété et les droits indivis de vos enfants sur la part dont ils ont hérité en nue-propriété », indique Clotilde Courtois-Maraval. Là encore, après évaluation d'un expert.





Simulation

Réorganiser son patrimoine pour réduire sa fiscalité

► **Paul et Marie, tous deux retraités, possèdent un patrimoine de près de 1,6 million d'euros, essentiellement investi en immobilier. Tous leurs crédits ayant été remboursés, ils ne peuvent plus déduire ces charges de leur patrimoine soumis à l'ISF. Ils envisagent donc de se défaire des logements donnés en location, devenus trop lourds à gérer, et espèrent ainsi réduire leur imposition. Première décision de Paul et Marie : vendre leur studio et leur trois pièces et réinvestir le produit de la vente en assurance vie. Ils donnent ensuite à leur fils unique, à la recherche d'un emploi, l'usufruit temporaire de leur deux pièces parisien pour 10 ans. Ce qui leur permet de sortir ce bien de leur patrimoine taxable à l'ISF et, au total, d'alléger fortement leur impôt sur le revenu.**



Patrimoine de départ
1 599 200 €

Patrimoine réorganisé
1 419 200 €

	Patrimoine de départ	Patrimoine réorganisé
Patrimoine		
1 résidence principale	500 000 €	500 000 €
1 résidence secondaire	250 000 €	250 000 €
3 logements loués :	560 000 €	0 €
1 studio à Paris	130 000 €	0 € VENDU
1 deux pièces à Paris	180 000 €	0 € DONATION (3)
1 trois pièces à Levallois (92)	250 000 €	0 € VENDU
2 Plans d'épargne en actions (PEA)	230 000 €	230 000 €
2 Livrets pour le développement durable (LDD)	9 200 €	9 200 €
2 Livrets A	25 000 €	25 000 €
2 voitures	25 000 €	25 000 €
Total du patrimoine	1 599 200 €	1 419 200 €
Passif déductible (1)	21 202 €	8 471 €
Patrimoine taxable (2)	1 477 998 €	1 310 729 €
Revenus		
Retraite annuelle de Paul	36 000 €	36 000 €
Loyers nets imposables	21 700 €	0 €
Revenus imposables	57 700 €	36 000 €
Impôts		
Montant de l'ISF	4 465 €	3 210 €
Montant de l'impôt sur le revenu	10 716 €	2 036 €
Prélèvements sociaux sur les revenus fonciers	2 387 €	0 €
Charges fiscales	17 568 €	5 246 €

(1) Impôt sur les revenus, ISF, taxes foncières... (2) Après application de l'abattement de 20 % sur la résidence principale et déduction du passif. (3) Donation d'usufruit temporaire.

Économie d'impôt
12 322 €

BILAN

Paul et Marie ont considérablement réduit leur imposition en limitant leurs revenus imposables. Ils pourront faire des retraits sur leur assurance vie s'ils ont besoin de revenus

complémentaires, sans alourdir beaucoup leur impôt sur le revenu, seule la part d'intérêt dans les retraits étant imposée, après abattement. **Mais**, en dépit de la baisse sensible de leurs revenus, ils ne

peuvent pas bénéficier du plafonnement de leur ISF. Il aurait fallu soit réduire de façon plus drastique encore leurs revenus imposables, soit disposer d'un patrimoine beaucoup plus important.



ARGENT

RÉDUIRE SON ISF

► Sélectionnez les investissements défiscalisants efficaces.

Le simple fait d'acheter un bien à crédit vous permet de réduire sa valeur imposable. Le montant du prêt restant à rembourser figure, en effet, au passif de votre déclaration.

« On peut prolonger cet effet défiscalisant en recourant au crédit in fine

pour financer un investissement locatif, suggère Olivier Bokobza, directeur général des Espaces Immobiliers BNP Paribas. Avec ce type de crédit, vous ne remboursez que les intérêts. Le capital, remboursé à la fin du prêt, peut être intégralement porté au passif de l'ISF jusqu'à la dernière mensualité. Cet effet défiscalisant peut être atténué si le bien enregistre rapidement une forte plus-value, sa valeur dépassant alors le montant de l'emprunt. » La situation est plus délicate si vous possédez déjà un patrimoine immobilier important et si tous vos emprunts sont remboursés. La seule solution est alors de vendre des biens pour racheter des actifs exonérés d'ISF (voir notre *Guide de la déclaration ISF*, 2007), ou de les transformer. Adopter le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) paraît une



des solutions les plus efficaces. Les biens exploités dans ce cadre bénéficient de l'exonération accordée aux biens professionnels.

Mais on n'accède pas facilement au statut de LMP. Il vous faut, en effet, remplir trois conditions cumulatives : vous devez être inscrit au registre du commerce et des sociétés (ou avoir

demandé cette inscription), l'activité doit représenter au moins 50 % des revenus professionnels de votre foyer fiscal, et vous devez en retirer au moins 23 000 € TTC de recettes par an – ce qui correspond à un investissement total de 500 000 € HT, environ. « Pour cela, un investisseur attaché à la pierre peut sélectionner lui-même des studios qu'il meublera, tandis qu'un autre disposant de peu de temps libre peut investir dans différents types de résidences-services – étudiantes, de tourisme ou médicalisées – pour bonifier leur rendement », conseille Olivier Bokobza. En prenant soin, bien sûr, pour que l'opération soit rentable, de ne pas surpayer ces biens, commercialisés sous l'étiquette « défiscalisation », et souvent surévalués.

► Limiter vos revenus locatifs pour activer le plafonnement.

Si votre patrimoine est proportionnellement beaucoup plus important que vos revenus, vous devriez pouvoir bénéficier du plafonnement de votre ISF. Tout ce qui peut réduire les revenus retenus dans le calcul du plafonnement peut alors s'avérer payant. Et notamment les investissements dégageant un important déficit, imputable sur l'ensemble de vos revenus (votre « revenu global »). C'est le cas de la location meublée professionnelle, des investissements en loi Malraux ou dans des monuments historiques, mais pas des investissements Robien ou Borloo, dégageant un moindre déficit. Si vous disposez de revenus fonciers trop élevés pour obtenir le plafonnement, vous pouvez constituer une SCI soumise à l'impôt sur les sociétés et lui apporter une partie de votre patrimoine immobilier. Les revenus locatifs sont alors imposés au niveau de la société. Tant que vous n'avez pas besoin de revenus complémentaires, vous pouvez laisser ces bénéfices dans les comptes de la société, sans les distribuer. Vous ne percevrez ainsi aucun revenu impo-

Faut-il activer le bouclier fiscal ?

Le bouclier fiscal permet de réclamer au fisc le remboursement de la fraction d'impôts directs dépassant 60 % de ses revenus imposables. Par impôts, il faut entendre impôt sur les revenus, ISF, et impôts locaux sur la résidence principale. Les 11 % de prélèvements sociaux ne sont pas (encore) concernés (voir p. 7). Pour bénéficier de ce bouclier fiscal, il faut mettre en œuvre les mêmes stra-

tégies de limitation des revenus imposables que pour activer le plafonnement de l'ISF (voir p. 39). Mais attention ! « Demander le bouclier fiscal revient à demander un contrôle fiscal, prévient ironiquement Clotilde Courtois-Maraval. Il faut être irréprochable et avoir déclaré son patrimoine à sa juste valeur. »

Voir aussi Limiter l'ISF grâce au bouclier fiscal, n° 1002 du *Particulier*, p. 29.



sable. Mais « *ce montage efficace pour l'ISF est coûteux à long terme, avertit Mai Trinh, directeur exécutif d'UBS Wealth Management. Aux frais de constitution et de fonctionnement de la société et à l'impôt sur les sociétés en cas de revente de l'immeuble, s'ajoute l'impôt sur la plus-value au taux de 27 % à la revente des actions de la société, car le régime de*

faveur des plus-values exonérées après 15 ans de détention ne jouera pas. » Une solution plus radicale consiste à vendre les biens immobiliers détenus depuis plus de 15 ans, donc exonérés d'impôt sur la plus-value, pour réinvestir les fonds dans une assurance vie ou un contrat de capitalisation, plus souples et moins lourds à gérer (voir ci-dessous).

Optimisez vos actifs financiers



Si vous souhaitez réduire votre ISF, abandonnez la gestion en direct d'actions au profit de l'assurance vie ou de contrats de capitalisation. Si vous ne voulez pas investir dans des produits défiscalisants mais risqués, optimisez votre passif déductible.

des chèques et de garder les factures pour prouver qu'ils ont bien été faits avant le 1^{er} janvier. Pensez également à régulariser le montant de votre impôt sur le revenu et de vos impôts locaux payés en 2006. Pour cela, ajoutez au passif de votre déclaration 2007 le supplément d'impôts payé en 2006 par rapport à ceux payés en 2005 (déduits sur votre déclaration 2006). Pensez aussi à déduire les prélèvements sociaux. Enfin, déduisez les cotisations sociales versées au titre des salaires du dernier trimestre 2006 pour un employé à domicile.

► **Déduisez vos dépenses et charges de 2006 débitées en 2007.** Vous pouvez mettre au passif toutes les dettes existant au 1^{er} janvier 2007, c'est-à-dire les dépenses par chèques ou cartes bancaires à débit différé, effectuées fin 2006 mais débitées après le 1^{er} janvier 2007. Ces sommes devant être justifiées, il est indispensable de faire une copie

tions sociales versées au titre des salaires du dernier trimestre 2006 pour un employé à domicile.

► **Délaissez les actions au profit de l'assurance vie.** Un compte-titres peut vous faire perdre le bénéfice du plafonnement de votre ISF, du fait des dividendes versés qui constituent des revenus réguliers dont vous n'avez pas la maîtrise. Lorsque

Salariés, investissez autant que possible dans votre entreprise

Les salariés peuvent se constituer un capital largement défiscalisé en investissant dans des titres de leur entreprise. Si vous bénéficiez d'un plan de stock-options, il échappe à l'ISF tant que vous n'avez pas levé vos options. Une fois

levées, les titres obtenus doivent être déclarés dans votre patrimoine taxable. « *Mais un salarié peut obtenir une exonération de 75 % de leur valeur en s'engageant à conserver ses titres 6 ans. Si les titres sont dans un plan d'épargne entre-*

prise, ils sont déjà bloqués pendant 5 ans. En les conservant une année de plus, l'assiette imposable peut être réduite des trois-quarts », explique Arnaud Casteran, conseiller en gestion de patrimoine de la Société générale, qui a

créé un site dédié aux stock-options (www.stockoptions.fr). Ce régime de faveur joue aussi pour les retraités, s'ils détenaient leurs actions, suite à la levée des stock-options, depuis plus de 3 ans lors de leur départ à la retraite.



vous arbitrez votre portefeuille (au-delà du seuil de cession de 20 000 €), vous dégagez une plus-value, elle aussi imposable à 27 %. Mieux vaut donc gérer vos actifs financiers par l'intermédiaire d'enveloppes de capitalisation (contrats d'assurance vie ou de capitalisation). Les intérêts et plus-values dégagés sur ces supports y sont réinvestis et n'ont donc pas d'incidence sur vos revenus. Privilégiez l'assurance vie si vous cherchez en même temps à organiser la transmission de votre patrimoine. Sinon, optez pour un contrat de capitalisation. Il n'échappera pas aux droits de succession, contrairement à l'assurance vie, mais il pourra être déclaré à l'ISF pour sa valeur nominale, donc pour le montant investi. La plus-value 'chappe ainsi à l'impôt (DA 7-S-352 n° 6).

► **Montrez-vous généreux, sans vous démunir.** Si l'un de vos enfants ou petits-enfants a besoin de revenus complémentaires pour se loger ou financer ses études, vous pouvez lui donner des valeurs de rendement, au même titre qu'un bien immobilier locatif. Vous allégerez d'autant votre ISF, mais aussi votre impôt sur les revenus. Si vous ne souhaitez pas vous démunir, vous pouvez lui donner uniquement l'usufruit à titre temporaire, par exemple pour 10 ans, avec les mêmes avantages fiscaux. Les droits de donation seront calculés sur 23 % de la valeur du bien et vous disposerez de nouveau de ce capital au terme des 10 ans. Quelle que soit votre stratégie, choisissez-la sans vous polariser sur des objectifs uniquement fiscaux. Elle ne sera pertinente que si elle correspond aussi à vos projets patrimoniaux. Mieux vaut parfois se résoudre à payer l'ISF, pour un montant souvent symbolique, que restreindre son train de vie.

FRÉDÉRIQUE SCHMIDIGER

Idées reçues vrai ou faux?

“ On peut appliquer un abattement de 20 % sur sa résidence principale.”

Vrai et Faux Cet abattement est légal. Mais il ne joue pas si vous détenez votre résidence principale par l'intermédiaire d'une société civile immobilière.

“ Il faut établir un inventaire de tout son mobilier pour éviter qu'il ne soit évalué forfaitairement à 5 % de son patrimoine.”

Faux Vous pouvez évaluer globalement tous vos biens meubles en mentionnant un seul chiffre, sans faire d'inventaire, ni détailler la valeur et la nature de chaque objet (DA 7 S-352, n° 16). C'est aussi simple, mais plus avantageux que le forfait mobilier de 5 %.

“ On risque de s'attirer les foudres du fisc en faisant une donation temporaire d'usufruit.”

Vrai et Faux Une instruction fiscale encadre les donations consenties à des fondations ou associations (BOI 7 S-4-03). Mais elle ne concerne pas les donations consenties à un enfant ou un petit-enfant. Pour éviter toute suspicion, il faut toutefois que les biens donnés lui procurent réellement un revenu complémentaire dont il a besoin.

“ Une déclaration d'ISF, même pour un patrimoine inférieur à 760 000 €,

limite à 3 ans le délai de contrôle du fisc.”

Faux Cette prescription ne s'applique que si vous dépassez le seuil d'imposition. Si vous faites une déclaration, mais ne payez rien, le fisc a 10 ans pour remettre en cause votre déclaration et l'évaluation de votre patrimoine.

“ L'usufruitier peut déduire de son ISF les impôts supportés par le nu-propriétaire.”

Faux Même si l'usufruitier doit déclarer le bien comme s'il en était totalement propriétaire, il ne peut déduire de l'ISF que les impôts à sa charge personnelle (BOI 7 S-2-07).

“ Un appartement mis en vente doit figurer dans le patrimoine du vendeur.”

Vrai Le vendeur doit déclarer le bien si la vente n'est pas définitive au 1.01.07. C'est le cas si un compromis de vente a été signé sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt qui n'a pas été encore obtenu au 1^{er} janvier.

“ Un bailleur doit déclarer le dépôt de garantie versé par ses locataires.”

Faux Ce sont les locataires qui, s'ils sont redevables de l'ISF, doivent déclarer le dépôt comme une créance. Les bailleurs doivent, quant à eux, retirer ces sommes de leur patrimoine imposable (DA 7 S-3211, n 15).