



Pôle Etudes Patrimoniales

Les bonnes solutions pour optimiser l'ISF

■ Vous avez fait vos calculs et vous constatez que vous avez franchi le seuil des fameux 760 000 euros de patrimoine au 1^{er} janvier 2007. Vous êtes donc redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune et entrez dans le club - de moins en moins fermé - des 394 000 contribuables qui devront s'acquitter le 15 juin prochain de ce prélèvement obligatoire.

Si vous estimez que votre évaluation est approximative, si vous pensez être passé à côté de certaines exonérations. En un mot, si vous n'êtes pas sûr de vous, c'est le moment de vous tourner vers un gestionnaire de patrimoine ou de vous faire épauler par celui qui vous conseille déjà. *« Pour échapper à l'ISF, les contribuables utilisent principalement deux stratégies fiscales, dont les conséquences ne s'apprécient qu'à long terme »,* rappelle Olivier Courteaux, responsable de la cellule patrimoniale chez Theasaurus. *« Soit ils prennent le risque de ne pas faire de déclaration d'ISF,*

mais, en cas de contrôle, l'administration dispose d'un délai de reprise de dix ans. Soit ils sous-estiment leur bien. Dans ce cas, en cas de vérification de l'administration, le délai de reprise n'est plus que de trois ans. »

Pour trouver ou optimiser votre ISF, mieux vaut privilégier une approche patrimoniale globale. Si vos revenus sont incompressibles, vous rechercherez une stratégie d'exonération de l'assiette de l'ISF. Si en revanche, vous bénéficiez de revenus du patrimoine très importants, une stratégie de plafonnement des ressources sera alors préférée.

TRANSMETTRE SON PATRIMOINE

Pour déterminer vos objectifs patrimoniaux, vous allez devoir vous poser plusieurs questions et considérer plusieurs étapes de votre vie : les solutions seront

en effet différentes selon que vous vous inscrirez dans un départ à la retraite, une reconversion professionnelle, une transmission de patrimoine, ou encore la protection de votre conjoint ou de vos enfants. Cas pratiques.

Vous êtes retraité, disposez de revenus fonciers, et votre épouse n'a pas travaillé. Votre objectif patrimonial est de transmettre votre patrimoine à votre enfant, tout en protégeant votre conjoint. Votre conseiller en gestion de patrimoine vous proposera peut-être de traiter d'abord la question de la succession avant d'aborder le volet de l'ISF. *« Si le couple dispose d'une résidence secondaire, et qu'elle ne présente pas d'utilité au service de leur objectif patrimonial, il est envisageable de la donner à l'enfant en pleine propriété. Une telle opération génère à la fois une économie en droits de succession et sort le bien immobilier du patrimoine taxable des parents »,* analyse Olivier Courteaux. Quant à la protection du conjoint survivant, elle pourra être ►►►



►►► assurée par un changement de régime matrimonial, le couple étant actuellement marié sous le régime de la communauté. *« Le conjoint survivant peut se voir attribuer en pleine propriété ou en usufruit les biens, ce qui permettra d'annuler tout droit de succession à son niveau »,* suggère Olivier Courteaux.

DÉGAGER DES REVENUS COMPLÉMENTAIRES

Vous êtes seul avec des enfants, disposez d'un important patrimoine immobilier taxable à l'ISF, qui vous assure la majorité de vos revenus. Il vous est possible de réorganiser vos actifs de manière à réduire et plafonner le revenu imposable, sans toucher à votre train de vie. *« On peut envisager de vendre certains immeubles locatifs, dont le rendement est assez faible, et d'investir en loueur meublé professionnel, qui constitue un actif exonéré de l'ISF sous certaines conditions »,* remarque l'expert de Thésaurus. Quant à la seconde étape du réaménagement du patrimoine, elle pourrait passer par la souscription de contrats d'assurances-vie multisupports au profit de vos enfants. Vous diminuerez ainsi votre revenu imposable, tout en maintenant vos ressources.

DÉVELOPPER SON PATRIMOINE EN PRÉVISION DE LA RETRAITE

Vous êtes mariés sous le régime de la communauté, n'avez pas d'enfants et commencez à vous préoccuper du niveau de vie qui sera le vôtre, une fois à la retraite. Votre objectif est donc de développer votre patrimoine de rapport pour maintenir votre revenu et être capable de payer l'ISF futur. *« C'est une stratégie fondée sur une exonération d'assiette vers laquelle on se tournera »,* explique le responsable de Thésaurus. *« Autrement dit, il s'agira de faire en sorte que l'accumulation d'actifs futurs puisse se réaliser dans les conditions les moins coûteuses au regard de l'ISF. »* Parmi les solutions possibles, la souscription de contrats de capitalisation alimentés par la vente du portefeuille de titres et l'acquisition de nu-propriété de parts de SCPI seront privilégiées si les revenus de ce capital ne sont pas nécessaires au train de vie.

FAUT-IL FAIRE JOUER LE BOUCLIER FISCAL?

Cette formule qui vise à limiter la taxation globale du contribuable à 60 % de ses revenus et 71 % en incluant les prélèvements sociaux est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2007. Les conseillers en gestion patrimoniale incitent leurs clients à utiliser ce mécanisme avec prudence. Car il peut se révéler contre-productif dans le cas où leurs clients n'ont pas fait preuve d'une totale transparence avec l'administration fiscale. Dans le doute, certains professionnels n'hésitent pas à conseiller à leurs clients d'attendre de voir l'évolution des rapports entre le fisc et les contribuables. Surtout, ils veulent être sûrs que le mécanisme perdure une fois les échéances électorales passées. Quitte à l'activer ensuite systématiquement.

CHRISTINE LAGOUTTE