



NATHALIE COT



Vous et votre argent

ARGENSON-FINANCE - 1 RUE FRANÇOIS 1^{ER} - 75008 PARIS. - TÉL : 01 47 23 09 40 - WWW.ARGENSON-FINANCE.COM

30
LE MAG
AO NEWS#001

ISF mode d'emploi, astuces et optimisation

Avec les beaux jours vient le temps des déclarations d'impôt. L'ISF tourne parfois au casse-tête, aussi avons-nous jugé utile d'en rappeler les règles, les pièges à éviter et surtout comment en réduire, voire en annuler la facture.

Êtes-vous concerné par l'ISF ?

Vous êtes imposables si votre patrimoine net taxable au 1^{er} janvier 2016 est supérieur à 1,3M€. Ce seuil est pris en compte pour l'ensemble du **foyer fiscal** mais attention il s'agit d'un foyer différent de celui de l'impôt sur le revenu.

La notion de **couple** est élargie : c'est vraiment le partage du domicile qui détermine l'obligation d'une déclaration commune et donc une addition des patrimoines. En effet tous les couples, mariés ou non, pacés ou non, mais **vivant sous le même toit** doivent faire une déclaration commune. Ainsi les concubins non déclarés en mairie, qu'ils soient d'ailleurs de même sexe ou pas, doivent souscrire une déclaration commune. Seules les couples séparés, en instance de divorce et qui ont un domicile différent peuvent faire une déclaration séparée.

Les biens appartenant aux **enfants mineurs** sont imposés avec ceux de leurs parents qui ont l'administration légale des biens ou répartis par moitié en cas de séparation et d'imposition séparée. En revanche, les biens des enfants majeurs rattachés pour l'impôt sur le revenu font l'objet d'une déclaration séparée.

Quels sont les biens imposables ?

- tous les immeubles bâtis à usage personnel ou mis en location (appartements, maisons, garages...) et non bâtis (terres agricoles, terrains à bâtir), les bâtiments classés monument historiques, les immeubles en cours de construction au 1^{er} janvier 2016,
- les biens détenus en usufruit,
- les placements financiers, contrats d'assurance vie, créances, bons du Trésor et liquidités,
- les meubles meublants, les bijoux, l'or et les métaux précieux, les voitures, bateaux de plaisance, avions de tourisme, chevaux de courses,

Que peut-on déduire ?

- les découverts bancaires, les dettes (fiscales, successorales), le capital restant dû des crédits,
- les contributions sociales sur les revenus de l'année précédente (CSG, CRDS), la taxe d'habitation, les impôts fonciers, l'ISF de l'année d'imposition,
- les dépôts de garantie reçus par les locataires en début de bail.
- les pensions alimentaires, prestations compensatoires.

Les erreurs à éviter

Attention aux abattements sur l'immobilier

La **résidence principale** bénéficie d'un abattement de 30%. Mais il y a une exception de taille souvent ignorée : **sauf si elle est détenue en SCI**. En fait, les parts de SCI sont des parts de société qui doivent être déclarées dans l'annexe consacrée aux droits sociaux. Or de nombreuses personnes déclarent le bien en SCI dans l'annexe 1 comme si il s'agissait d'un bien immobilier et lui appliquent l'abattement de 30%.

Pour les biens locatifs il est parfaitement admis de pratiquer un abattement de 20% au titre de « l'occupation » par un locataire par exemple. Mais là encore le bien ne doit pas être détenu en SCI.

A noter et c'est nouveau: un bien occupé, et détenu en indivision, peut désormais se voir appliquer deux abattements : 20% au titre de l'occupation et 20% au titre de l'indivision. C'est un récent arrêt de la cour de cassation du 16 février 2016 qui en a admis le principe pour tenir compte de la difficulté de vendre un bien en indivision.

Ne pas oublier les comptes courants d'associés des SCI. Il est fréquent que figure à l'actif d'une SCI un immeuble et au passif des comptes courants d'associés, la société ayant emprunté auprès de différents associés. Or la plus-part des gens omettent de déclarer les comptes de courants d'associés qui entrent dans la base imposable à l'ISF.

La sous-évaluation des biens immobiliers

Il n'est pas trop difficile d'ajouter les relevés de banques et de compagnies d'assurance. En revanche la tentation est forte de sous-estimer les biens immobiliers. Or la déclaration est censée indiquer la valeur vénale du bien. Et le fisc n'hésite pas à rapprocher les transactions récentes intervenues dans le quartier pour justifier d'un redressement. Parfois une vente dans un immeuble conduit à des contrôles chez les voisins. En fait tout est affaire de mesure...

La tentation de ne pas déclarer...

C'est à vous qu'appartient l'initiative de déclarer ou pas et si vous passez outre, le fisc bénéficie d'un délai de reprise allongé à 10 ans, au lieu de 6 ans, et peut y assortir des pénalités et intérêts de retard. L'omission d'un bien sur une déclaration relève aussi de ce délai de prescription.

Le calcul de l'impôt

L'ISF est calculé selon un barème qui débute à 800 000€

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux applicable
Jusqu'à 800 000 €	0 %
Entre 800 000 € et 1,3 million € (inclus)	0,5 %
Entre 1,3 million € à 2,57 millions € (inclus)	0,70 %
Entre 2,57 millions € et 5 millions € (inclus)	1 %
Supérieure à 5 millions € et inférieure ou égale à 10 millions €	1,25 %
Supérieure à 10 millions €	1,5 %

Comment déclarer et payer l'ISF

La date de déclaration d'ISF varie selon le montant de votre patrimoine net taxable :

si votre patrimoine net taxable est compris entre **1,3 et 2,570 millions d'euros**, vous n'avez plus à déposer une déclaration ISF spécifique, vous déclarez le montant de votre patrimoine brut et le montant net taxable, dans le cadre 9 de votre déclaration de revenus complémentaire 2042 C sans joindre ni annexes ni justificatifs. Un avis d'imposition vous sera envoyé dans le courant de l'été 2015 avec le montant de l'ISF à payer en septembre

En revanche, si votre patrimoine net taxable est **supérieur ou égal à 2,57 millions** vous devez réaliser une déclaration détaillée n°2725 avant le 15 juin et y joindre le règlement par chèque.

Optimiser l'ISF

Restreindre le périmètre du patrimoine imposable

Au plan juridique votre base imposable peut être réduite par des **donations en pleine propriété** à vos enfants majeurs, la réserve d'usufruit n'ayant pas d'incidence sur l'ISF puisque les biens sont imposables chez l'usufruitier.

Autre possibilité, mais un peu plus complexe, effectuer une **donation temporaire d'usufruit** d'un bien immobilier loué, c'est-à-dire céder les revenus locatifs, ce qui permet de sortir le bien de son patrimoine. Cette astuce n'est pas contestée par l'administration si l'opération a une justification économique et non purement fiscale. Le bénéficiaire (par exemple l'ascendant pour l'aider à régler sa maison de retraite, un enfant pour qu'il supporte ses frais d'étudiant...) doit percevoir le revenu locatif du bien et ce revenu doit lui être nécessaire.

Ensuite vous pouvez **investir dans des biens exonérés d'ISF** soit en totalité au premier rang desquels figurent les biens professionnels (murs du cabinet par exemple) ou les œuvres d'art, soit partiellement tels que les groupements fonciers agricoles, viticoles ou forestiers.

Préparer sa retraite avec un d'un Plan d'épargne retraite populaire (**PERP**) permet aussi de réduire la base ISF. Ce produit d'épargne a pour objectif le versement d'une rente viagère au souscripteur qui cesse son activité professionnelle. Non seulement les sommes versées sur le Perp sont déductibles du revenu imposable, à la condition de respecter certains plafonds, mais elles échappent également à l'impôt sur la fortune. La valeur du Perp n'a, en effet, pas à être déclarée dans le patrimoine imposable à l'ISF. Lorsque vous cesserez votre activité et commencerez donc à percevoir la rente, sa valeur de capitalisation ne sera pas non plus soumise à l'ISF, à la condition que vous l'ayez alimenté pendant au moins 15 ans.

Les contrats Madelin, sont dotés des mêmes avantages en matière d'ISF.

Dernière possibilité pour réduire votre base d'imposition : **acquérir des biens en nue-propriété**. L'acquisition de parts de SCPI en nue-propriété temporaire permet ainsi de réduire la base imposable au 1^{er} janvier de l'année suivante tout en créant des futurs au retour de l'usufruit. C'est aussi une solution de retraite intéressante. Mais attention depuis 2013 il n'est plus possible de déduire de son patrimoine l'emprunt ayant servi à financer une acquisition en nue-propriété. Autrement dit l'opération doit être financée en cash.

Réduire la facture

Au moment de payer l'ISF il est trop tard pour réduire le patrimoine assujéti, reste donc à réduire la facture de l'impôt. L'investissement en direct au capital d'une **PME**, ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 50 % du montant investi, dans la limite de 45 000 € à la condition de les conserver 5 ans. La réduction d'ISF ne s'applique qu'en cas de souscription au capital initial ou à l'occasion d'une augmentation de capital de la société. L'achat d'actions à un autre actionnaire ne bénéficie pas de cet avantage fiscal.

L'acquisition de parts de fonds communs de placement dans l'innovation (**FCPI**) ou de fonds d'investissement de proximité (**FIP**) permet également de bénéficier d'une réduction d'impôt de 50 % des versements effectués, dans la limite de 18 000 €, sous réserve de détenir les fonds au moins 5 ans. Pour ces deux dispositifs sont pris en compte les versements effectués jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration 2016 : le 15 juin pour les contribuables disposant d'un patrimoine taxable supérieur à 2,570 millions d'euros ; à la date de dépôt de la déclaration d'impôt sur le revenu pour ceux dont le patrimoine est compris entre 1,3 million (seuil d'entrée dans l'ISF) et 2,570 millions d'euros. Mieux, les titres reçus en contrepartie de l'investissement au capital de la PME ou dans un fonds sont également exonérés d'ISF pendant toute la durée de leur détention.

Jouer sur le plafonnement des impôts à 75% du revenu

L'idée, cette fois, est de réduire le montant de ses revenus, afin de faire jouer les mécanismes de plafonnement de l'impôt. En effet le Conseil constitutionnel impose que le total de l'ISF et de l'impôt sur le revenu ne dépasse pas 75% des revenus d'un contribuable. Il est bien rare que ce mécanisme fonctionne pour une personne en activité professionnelle mais il peut jouer pour les personnes à la retraite dotées de peu de revenus fonciers. L'optimisation consiste à vivre de rachats partiels d'assurance vie dont seuls les intérêts inclus dans chaque rachat, par définition mineurs, entrent dans la somme des revenus pour le calcul du plafonnement. La structure du patrimoine doit donc privilégier les enveloppes de capitalisation : assurance-vie, plan d'épargne en actions (PEA) ou les civiles immobilières (SCI) à l'impôt sur les sociétés.

A l'heure de la déclaration, la seule solution consiste à choisir le bon investissement de défiscalisation à l'ISF, car pour que l'opération soit valable il faut éviter de perdre le capital investi. Or, l'offre du marché est un véritable maquis qui va de la société innovante en démarrage à celle qui gère un hôtel, ce qui n'est pas la même chose en termes de risque. N'hésitez pas à nous solliciter pour sélectionner les opérations pérennes et adaptées à votre profil.

Nathalie COT
Diplômée de Sciences Po, DESS de finance,
Centre d'Etudes Supérieures de Banque.
Conseil en Gestion de Patrimoine Indépendant
et Professeur à l'ESSEC
Master de gestion de Patrimoine
ARGENSON Finance - 1, rue François 1^{er}
75008 PARIS
www.argenson-finance.com
Contact : ncot@argenson-finance.com