

CONSEIL D'EXPERTS

Comment payer moins d'ISF en 2016

L'ISF, à l'approche de la présidentielle de 2017, refait parler de son éventuelle disparition. En attendant l'ISF 2016 devra être payé par les 300 000 foyers concernés par un patrimoine supérieur à 1.3 millions d'euros ! Cet impôt devrait rapporter 5.6 milliards d'euros à Bercy.



Chaque année, cet impôt refait la Une de la presse économique. En effet, il concerne tant la maison du pêcheur de l'île de Ré que la résidence principale d'un Toulousain vivant dans le Triangle d'or : Buscat - Jardin public - Ozène (2 569 contribuables toulousains ont déclaré en 2014 un patrimoine moyen de 2 456 392€ et ont payé 9 575€ d'impôt sur la fortune).

Soyez prudents, des rectifications fiscales des valeurs immobilières de votre ISF, parfois lors de successions, sont fréquentes : vérifiez vos estimations. En effet, l'administration propose souvent des redressements sur trois ans argumentés sur trois transactions récentes dans votre quartier.

Notion de rendement potentiel : face à la baisse des fonds euros garantis des contrats d'assurance vie qui rapportaient entre 4.05% et 1.80% en 2015, faites votre choix entre des coefficients de réduction de votre ISF compris entre 18% et 50% tout en évaluant votre risque en capital.

Prenons l'exemple du contexte fiscal d'une famille toulousaine
Un couple de Toulousains, âgés de 55 ans, mariés ont un enfant unique Benoît qui est en 1^{ère} année de médecine. Ils ont hérité en 2015 de l'appartement parisien des parents de l'un d'entre eux, tous deux décédés en 2015. Leur patrimoine se compose donc de leur maison de Pibrac 600 000€, du bien parisien hérité (120 m² à

Bastille) évalué à 1 200 000€ et de leur épargne salariale en tant que salariés Airbus. Leur base ISF est estimée au 31 décembre 2015 à 2 000 000€, leur impôt à régler s'élève à : 5 795 €. Voici quelques exemples de solutions envisageables.

BAREME DE L'IMPOT SUR L'ISF			
	de	à	TAUX
1	1 €	800 000 €	0,00%
2	800 000 €	1 300 000 €	0,50%
3	1 300 000 €	2 570 000 €	0,70%
4	2 570 000 €	5 000 000 €	1,00%
5	5 000 000 €	10 000 000 €	1,25%
6	10 000 000 €	et plus	1,50%

COMMENT DIMINUER LA VALEUR DE VOTRE PATRIMOINE SOUMIS AU BARÈME DE L'IMPÔT

1/ Solution civile

A- La donation temporaire d'usufruit est un dispositif simple et efficace. Renoncez aux revenus fonciers du bien parisien hérité au profit de votre fils via une donation temporaire d'une durée de 10 ans afin d'être exonéré de votre ISF ainsi que de votre IRPP sur les loyers temporairement perçus par votre enfant durant ses 10 années d'étude : votre économie annuelle d'ISF sera : 5 795€. Votre économie IRPP au taux marginal + PS 36 000€ de

loyer x (TMI 30% + PS 15.50%) soit une seconde économie fiscale annuelle de 16 380€.

B- La donation en pleine propriété de l'appartement parisien à Benoît serait, elle, une solution définitive et irréversible.

C- Un don manuel d'une somme d'argent est également possible.

2/ Solution d'investissement en immobilier démembré

Faites l'acquisition d'un nouveau bien en nu propriété, ce qui vous permettra de sortir la valeur de cet investissement à 100% de votre assiette durant les 10-12-15 ans du démembrement.

Exemple d'investissement : 300 000€ x votre taux d'ISF supposé à 0.70% = 2 100€ d'économie fiscale annuelle d'ISF annuelle x l'une des durées ci-dessus.

Dans certains cas, les intérêts d'emprunt viennent réduire la fiscalité de revenus immobiliers déjà existants, et ce pour la durée du démembrement. De plus, vous bénéficiez d'une réduction fiscale du prix de l'opération pouvant aller jusqu'à 40% de la valeur, ceci en lieu et place de revenus fonciers durant le démembrement.

3/ Solution assurance-vie (Art. L 132 et 885F du CGI)

100% de votre investissement, sans plafond, sortira de votre déclaration ISF durant plusieurs années. Exemple d'investissement : 300 000€ x votre taux d'ISF supposé à 0.70% = 2 100€ d'économie fiscale annuelle d'ISF. Ceci vient augmenter la rentabilité de votre épargne.

COMMENT RÉDUIRE LE MONTANT DE VOTRE IMPÔT À PAYER

4/ Solution généreuse avec un DON

Votre économie fiscale sera de 75% de votre apport avec un plafond

de 50 000€ pour 66 666€ donnés : vous pouvez donner pour accélérer la recherche et/ou agir en faveur des plus démunis en faisant un legs à une œuvre reconnue par l'administration fiscale et ainsi vous sentir utile (Fondation de l'Ordre de Malte, fondation des Apprentis d'Auteuil, Fondation de France laquelle recense le fait que 15.30% des foyers fiscaux de Midi-Pyrénées font régulièrement acte de philanthropie).

Conseil : avant de donner, il convient de s'assurer que l'organisme que l'on souhaite financer est bien éligible au dispositif.

5/ Solution CAPITAL PME

Votre économie fiscale sera de 50% de votre apport avec un plafond de 45 000€ pour 90 000€ investis et un remboursement à partir de 5 ans. Cette très forte réduction, que l'on ne retrouve pas avec les FIP FCPI ISF, doit pouvoir largement compenser une éventuelle chute de valeur de 50%. Une bonne sélection du secteur d'activité ainsi qu'une diversification doivent vous permettre un remboursement en plus-value à partir de la fin de 5^e année. Cette diversification est indispensable pour diminuer votre risque de perte en capital : deux exemples possibles immobilier et PME innovantes.

> Immobilier hôtelier : le sous-jacent immobilier vient diminuer fortement votre risque de perte en capital, cf. notre article "Immobilier hôtelier parisien" paru dans ces colonnes le 25 février 2016.

> PME innovantes : une grande attention doit être apportée à la sélection des secteurs d'investissements, ceci afin de diminuer le risque en capital.

6/ Solution financière FIP- FCPI

Votre économie fiscale sera de 50% de votre apport avec un plafond de 18 000€ pour 36 000€ investis. Confier votre réduction d'ISF à un FCPI, offre la plus classique au résultat assez aléatoire car souvent l'épargnant ne retrouve pas sa mise de départ hors réduction fiscale. L'investissement est lui-même partiellement exonéré d'ISF durant la durée de conservation. Les plus-values éventuelles à l'échéance de ces fonds sont exonérées de fiscalité, hors prélèvements sociaux. Là également, la sélection de la société de gestion, de ses rendements passés et ses orientations 2016 doivent vous aider à diminuer votre risque de perte en capital.



Jean François Emonet, gérant.

7/ Solution de prétransmission avec le Groupement foncier forestier

Au décès de ces parents, Benoît, enfant unique, devra s'acquitter des Droits de mutation à titre gratuit DMTI : dans les tranches à 20% et 30%. En 2016, les parents de Benoît pourraient investir dans la forêt française et ainsi bénéficier d'une réduction d'ISF de 50% dans la limite des 45 000€ pour un apport de 90 000€. Lors de la succession des parents, cet investissement bénéficiera d'un abattement de 75% pour le calcul des droits de succession à payer par Benoît. Une étude d'opportunité est à envisager.

RECOMMANDATIONS

Le choix d'investir dans ces classes d'actifs sans garantie en capital et présentant un gain fiscal immédiat et un gain potentiel ne doit pas faire oublier la notion de diversification de vos choix d'investissements. Le choix d'un cadre fiscal plutôt qu'un autre doit impérativement s'effectuer dans le cadre d'une étude patrimoniale globale. Ces choix entraînent des impacts fiscaux qu'il convient de simuler afin de réaliser le meilleur choix patrimonial à court, moyen et long terme pour l'investisseur, ainsi que ses proches et héritiers.

Demandez-nous une consultation sur <http://www.sic-patrimoine.com/contactez-nous/>



Cabinet de conseil en gestion de patrimoine indépendant à Toulouse depuis 2003

Tél. 05 34 26 15 71

www.sic-patrimoine.com

Club des Entrepreneurs de Montrabé

www.cme31.fr