

# 13 questions

## sur l'ISF



**Nous profitons de l'accalmie fiscale sur l'ISF version 2014** pour revenir avec cinq experts sur les meilleures solutions pour réduire son imposition. La parole est donnée à : Yves Gambart de Lignières, conseiller en gestion de patrimoine indépendant, Olivier Rozenfeld, président de Fidroit, Florent Belon, fiscaliste chez Fidroit, Thomas Rone, expert-comptable associé chez Exco Nexiom et Sandrine Quilici, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez Banque Pictet.

**Question n°1**  
**Pouvez-vous nous expliquer les spécificités des contrats Madelin vis-à-vis de l'ISF ?**

**Yves Gambart de Lignières** : Le contrat Madelin est non rachetable pendant la phase d'épargne. Il bénéficie donc de l'exonération à l'ISF. A l'inverse les versements réalisés après 70 ans sont taxables. Pendant la phase de rente, il peut y avoir exonération. Pour cela plusieurs conditions doivent être respec-

tées. En premier lieu, le contrat nécessite une souscription dans un cadre professionnel. Autre impératif, la liquidation s'exécute au plus tôt en même temps que le départ à la retraite. Enfin, les versements doivent avoir une durée d'au moins quinze ans. Bien souvent c'est cette condition qui fait défaut. D'ailleurs le rachat d'années ne rentre pas dans ce délai. C'est la date d'ouverture du contrat qu'il convient de prendre en compte.

**Question n°2**  
**Quelles stratégies préconisez-vous pour réduire l'ISF ?**

**YGL** : Il existe trois façons de réduire son imposition. Tout d'abord minorer l'assiette imposable. Cela consiste à investir dans des actifs pas ou peu soumis à l'ISF (achat de forêts, nue-propriété...). Cette solution n'est pas la plus efficace car souvent elle nécessite d'énormes mouvements de capitaux. Cependant, cela peut être utile lorsqu'il y a une volonté patri-



**Olivier Rozenfeld**  
Fidroit



**Yves Gambart de Lignières**  
DL Patrimoine

moniale sous-jacente et que le gain ISF constitue la cerise sur le gâteau. Ainsi, si je donne un million d'euros à l'un de mes enfants dans une optique de transmission, le gain fiscal ne sera qu'une conséquence. La seconde méthode est d'utiliser le cadre de la loi Tepa<sup>(1)</sup> pour réduire l'impôt à payer. L'effet de levier est important et les flux engagés plus faibles. Nous sommes ici dans le sur mesure. Cela passera par l'investissement dans des PME soit en direct (réduction jusqu'à 45 000 euros), soit à travers des fonds (type Fip/FCPI : réduction jusqu'à 18 000 euros, cf. tableau page 108). Les dons effectués au profit de certains organismes permettent également 75 % de réduction. Attention, un facteur de risque est à prendre en compte lorsqu'on investit dans des PME non cotées. Il faut faire comprendre au client, qu'il convient de diversifier les secteurs d'activité et les sociétés de gestion. Il n'est pas rare en effet que plusieurs millésimes d'un produit investissent dans la même PME.

Enfin, dernière façon de réduire son ISF, mais attention, celle-ci ne concerne pas tous les contribuables : faire jouer le plafonnement. Il faut organiser son patrimoine afin d'encapsuler ses actifs, dans le but de ne plus « subir de revenus ». On utilisera dès lors les enveloppes fiscales (assurance vie, PEA, société à l'IS par exemple) comme réceptacles... quitte à assurer, parfois, son niveau de vie par recours au crédit ou par le biais d'une avance sur contrat.

### Question n°3

Quel est l'impact d'une donation

de contrat de capitalisation sur l'ISF du donataire ?

**Olivier Rozenfeld** : Il faut faire une distinction entre le traitement fiscal au titre des droits de mutation à titre gratuit et le traitement à l'ISF. Les droits de mutation à titre gratuit acquittés lors de la donation seront assis sur la valeur de rachat du contrat (valeur vénale). Quand celui-ci intégrera le patrimoine du donataire, le montant déclarable à l'ISF, restera la valeur nominale de souscription, même si des droits ont été payés sur une base différente.

### Question n°4

Comment est traité un rapatriement de capitaux ?

**Florent Belon** : Contrairement à la cellule Woerth, qui ne fixait pas de pénalités de façon officielle, les circulaires Cazeneuve assurent un traitement uniforme de la situation des contribuables selon qu'ils aient eu un rôle actif ou passif. Ainsi, si vous héritez d'un compte à l'étranger que le défunt ne déclarait pas dans son ISF, vous avez un rôle passif puisqu'il s'agit d'une situation subie. À l'inverse si dans le même contexte, vous ne déclarez pas ce compte dans votre propre ISF, vous êtes davantage fautif, et avez donc un rôle actif. En dehors de la situation retenue, il n'y a pas réellement de possibilité de négociation. Les pénalités pour manquements délibérés (40 %) seront abaissées à 30 % si le rôle est actif, et à 15 % si le rôle est passif.

### Question n°5

Qui paie l'ISF en cas de démembrement de propriété ?

**OR** : L'article 885G du Code général des impôts (CGI) prévoit qui est redevable de l'ISF lorsque le bien est démembre. En règle générale, c'est l'usufruitier qui déclare le bien à l'ISF pour sa valeur en pleine propriété. Ce texte admet trois exceptions qui pourront conduire à une répartition du montant à déclarer entre usufruitier et nu-propiétaire sur la base de l'article 669 du CGI. En premier lieu, en cas de vente de la nue-propiété à une autre personne qu'un héritier présomptif au sens de l'article 751 du CGI. Seconde hypothèse, lorsque l'on donne ou lègue la nue-propiété à l'Etat, aux départements, aux communes ou à un établissement public. Le dernier cas de figure est plus complexe car il a été remis partiellement en cause au fil du temps, il vise trois situations : les successions qui aboutissaient à l'usufruit légal au profit du conjoint survivant pour les décès intervenus avant le 1<sup>er</sup> juillet 2002 (article 767) ; les situations résultant de la réserve des ascendants applicable avant 2007 (article 1094). Enfin, l'article 1098 qui permet à un enfant d'une précédente union de substituer des droits en usufruit à l'exécution d'une libéralité en propriété au profit du conjoint, mais qui n'est pas d'ordre public et peut donc être neutralisé.

### Question n°6

Que pensez-vous des achats démembrés de SCPI ?

**OR** : Prenons l'hypothèse où l'usufruitier et le nu-propiétaire se sont endettés pour acquérir leurs droits respectifs. L'article 31 du CGI, qui prévaut en matière de revenus fonciers, prévoit que si le nu-propiétaire a recours à l'emprunt, ses intérêts ne seront déductibles que dans la seule hypothèse où l'usufruitier loue le bien sur lequel repose le démembrement. Le schéma, utilisé →

### « La participation aux bénéfices est susceptible d'être définitivement perdue

en cas de rachat avant huit ans ou en cas de décès de l'assuré avant huit ans.  
Or, une créance dont l'existence est aléatoire n'a pas à être déclarée à l'ISF »

par de nombreux professionnels consiste donc à mettre en place une stratégie, où l'impôt (ISF) repose sur l'usufruitier, sachant que le nu-propiétaire conserve la possibilité de déduire sa part d'intérêts. Or, l'instruction fiscale BOI 5 D-2-07 prévoit que cette règle vaut lorsque le démembrement porte sur un immeuble. Dès lors les intérêts d'emprunts du nu-propiétaire de parts de SCPI ne sont pas déductibles des revenus fonciers. Rappelons également que la loi de finances pour 2013 en matière d'ISF est venue battre en brèche un arrêt de la Cour de cassation du 31 mai 2009. Cette décision prévoyait que le nu-propiétaire pouvait déclarer au passif de son ISF l'emprunt relatif à cette acquisition, s'il avait des biens entraînant son assujettissement à l'ISF. Cela n'est plus possible désormais. Une alternative existe cependant, elle consiste à faire acquérir les biens par une SCI grâce à un emprunt, et à démembrer les parts représentatives du capital de la société. Dans cette hypothèse, l'usufruitier est redevable de l'ISF sur des parts à faible valeur puisque la totalité de l'endettement est déductible en tant que passif social.

#### Question n°7

**Quel est l'intérêt des sociétés civiles immobilières soumises à l'impôt sur les sociétés vis-à-vis du plafonnement de l'impôt de solidarité sur la fortune ?**

**Thomas Rone** : Il existe deux cadres fiscaux pour les SCI : celles imposées à l'impôt sur le revenu, et celles à l'impôt sur les sociétés. Ces dernières constituent un outil merveilleux dans une optique de plafonnement puisque seuls les revenus distribués sur décision des associés seront comptabilisés comme des revenus fiscaux. Néanmoins, il convient de faire preuve de vigilance car le but de ce type

de structure est de capitaliser. En cas de revente, les plus-values subiront un traitement fiscal plus lourd qu'une SCI à l'IR. Ainsi pour schématiser, en présence d'un patrimoine acquis récemment ou en voie de constitution, le choix d'une SCI à l'IS est en règle générale intéressant. Cela ne sera pas forcément le cas pour un patrimoine ancien avec une forte plus-value latente. Il y a par ailleurs un autre facteur négatif ; l'instabilité fiscale. Il convient de rappeler que même s'ils sont protégés par le Conseil constitutionnel, les mécanismes d'appréciation du plafonnement sont versatiles. Ainsi dans la loi de finances pour 2013, tous les bénéfices non distribués de sociétés non industrielles, non commerciales devaient être pris en compte. Si la mesure avait été effective, cela aurait fortement impacté l'intérêt de ce type de structures. La stratégie doit donc être plus globale, c'est-à-dire s'intégrer dans un schéma d'optimisation des revenus ou de transmission et pas uniquement dans une optique ISF.

#### Question n°8

**Dans quelles mesures peut-on investir dans sa propre entreprise**

#### et réduire son ISF ?

**TR** : Parmi les conditions de l'article 885-0VBIS certains points de vigilance méritent d'être soulignés. Il est au préalable nécessaire d'exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Par ailleurs, la structure doit compter au moins deux salariés à la clôture de l'exercice qui suit la souscription (un seul si la société relève de la chambre des métiers et de l'artisanat). Enfin, il faut un apport, c'est-à-dire injecter des liquidités dans l'économie. Cela se fera lors de la phase de constitution ou par augmentation de capital. Sont donc exclus les apports en compte courant d'associé, ainsi que les rachats d'actions ou de parts d'autres associés. Cette réduction fonctionne également pour un investissement indirect, c'est-à-dire par le biais de sociétés holdings actives qui par exemple ont besoin de capital pour se développer, ou encore pour les holdings de détention pure qui participent à la création ou à l'augmentation de capital d'une de leur filiale éligible au dispositif. En revanche le mécanisme ne fonctionne pas pour un holding de rachat. En contrepartie de l'avantage fiscal,





**Thomas Rone**  
Exco Nexiom

les titres devront être conservés pendant cinq ans et il ne pourra être procédé ni au remboursement des apports, ni à une réduction de capital (hors perte) pendant au moins dix ans. Par conséquent, si l'entreprise n'a pas de projet de croissance externe ni de développement, l'intérêt est limité. Les sommes « piégées » ressortiront sous une autre nature fiscalisée (distribution, rémunération) ce n'est donc pas la martingale ultime.

#### **Question n°9** Quid des abattements et décotes pour les biens immobiliers ?

**TR** : Les décotes ont vocation à prendre en compte la situation juridique du bien. Ainsi pour un bien mis en location, un bail est en cours. Le logement n'est donc pas immédiatement disponible. L'administration fiscale tolère 20 % de décote. Il en va de même pour les parts de SCI du fait de leur manque de liquidité. Un bien en indivision permet d'atteindre 30 %. A noter que l'abattement classique de 30 % pour la résidence principale s'applique

également si le bien est logé dans une SCI.

#### **Question n°10** Quelles sont les conditions permettant à un loueur meublé professionnel de bénéficier de l'exonération d'impôt de solidarité sur la fortune ?

**TR** : Tout d'abord, il est nécessaire d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel et de réaliser plus de 23 000 euros de recettes annuelles. Ensuite, l'activité doit générer plus de 50 % des revenus du foyer fiscal. A ce titre, deux précisions sont importantes : pour l'appréciation du seuil de 50 % il faut prendre en compte l'ensemble des revenus professionnels du foyer fiscal (traitements et salaires, rémunération de gérant, bénéfices des entreprises individuelles, revenus des gérants majoritaires) à l'exclusion des retraites, revenus fonciers ou encore des dividendes. Le texte évoque la notion de bénéfice. C'est ce dernier qui doit être supérieur à 50 % des revenus. Or bien souvent, le statut LMP a vocation à générer du déficit, dans cette hypothèse, les biens ne pourront donc pas être exonérés.

#### **Question n°11**

**Pouvez-vous nous faire un panorama des décisions récentes sur les contrats anti-ISF ?**

**Sandrine Quilici** : Seuls les biens ayant une valeur patrimoniale sont à déclarer à l'ISF. Or, l'article 885 F du CGI ne faisait que distinguer les contrats rachetables, qui devaient être déclarés à l'ISF, des contrats non rachetables, en principe exclus de l'assiette de cet impôt. La difficulté est venue du fait que la loi ne définit pas ce que l'on doit entendre par « rachetable ». En pratique, hormis les contrats temporaires d'assurance décès visés par l'article L 132-23 du Code des assurances, le souscripteur d'un contrat d'assurance vie détient une créance - la valeur de rachat - à l'encontre de la compagnie d'assurance et les assureurs ont essayé de trouver des pare-feux à l'imposition à l'ISF en limitant cette faculté de rachat par le biais des contrats euros-diversifiés, des contrats à bonus de fidélité ou encore des contrats à participation aux bénéfices différée. Afin de lutter contre ce type de produits, l'article 885 F du CGI a été modifié suite à l'adoption d'un amendement déposé par Christian Eckert dans le cadre du vote de la loi de finances rectificative pour 2013. Le nouvel alinéa de l'article 885 F du CGI précise qu'un contrat pour lequel le souscripteur serait temporairement dans l'impossibilité d'exercer sa faculté de rachat n'échappe pas pour autant à l'ISF. Visant les contrats euros-diversifiés, l'administration avait déjà publié une instruction fiscale en 2010, précisant qu'une indisponibilité temporaire de la faculté de rachat ne permettait pas au contrat d'échapper à l'ISF. Cette doctrine administrative avait d'ailleurs fait l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, rejeté par →

## Conseils



**Sandrine Quilici**  
Banque Pictet

le Conseil d'Etat<sup>(2)</sup>. La Cour de cassation avait quant à elle rendu plusieurs décisions confirmant que l'indisponibilité d'un droit, à moins d'être absolue, ne lui ôtait en rien sa valeur patrimoniale. La question semblait donc tranchée. Pourquoi dès lors modifier la loi ? En fait, le législateur visait essentiellement les contrats à participation aux bénéfices différée. Malheureusement, il a oublié que dans ce type de contrat, outre son indisponibilité temporaire, la créance de rachat est le plus souvent affectée d'un aléa. Ainsi, la participation aux bénéfices est susceptible d'être définitivement perdue en cas de rachat avant huit ans ou en cas de décès de l'assuré avant huit ans. Or, une créance dont l'existence est aléatoire n'a pas à être déclarée à l'ISF.

### Question n°12

#### Pourquoi existe-t-il un plafonnement de l'ISF ?

**SQ :** Au regard des principes constitutionnels, chaque citoyen contribue aux charges publiques à hauteur de ses facultés contributives. L'ISF étant un impôt sur le capital, il est donc limité par un mécanisme de plafonnement qui corrèle le montant de l'impôt avec celui des revenus perçus par le contribuable. La règle est simple, le total formé de l'ISF, des différentes composantes de l'IR (PFL, taxation au taux proportionnel, contribution exceptionnelle sur les hauts revenus) et des prélèvements sociaux ne doit pas excéder 75 % des revenus. Partant de ce principe, on n'acquiesce aucun impôt quand on n'a pas de revenus. Forts de ce constat, certains contribuables très imposés ont décidé de structurer leur patrimoine afin de générer le moins de revenus possible. Les stratégies les plus fréquentes pour aboutir à ce résultat consistent à mettre en place des structures de capita-

lisation de type SCI à l'IS, s'agissant d'un patrimoine financier, d'un contrat de capitalisation ou d'une assurance vie. Afin de contrer tout « excès », un mécanisme limitant les effets du plafonnement avait été mis en place en 1996. Suite à l'élection présidentielle, ce système a été abandonné et la nouvelle majorité en a proposé un nouveau consistant à intégrer les revenus capitalisés dans le calcul du plafonnement puisqu'ils étaient la source du problème. Mais, le Conseil constitutionnel a censuré cette tentative à la fin de l'année 2012<sup>(3)</sup>. Dans un second temps, l'administration fiscale par instruction publiée au BOFIP le 14 juin 2013, a tenté d'intégrer dans le calcul du plafonnement de l'ISF 2013 les intérêts générés par le fonds euros. Saisi d'un recours pour excès de pouvoir, le Conseil d'Etat a annulé cette doctrine administrative<sup>(4)</sup>. Enfin, le Parlement est revenu à la charge dans le cadre du vote de la loi de finances pour 2014 et s'est fait sanctionner une seconde fois par le Conseil constitutionnel avec pour conséquence l'absence d'un mécanisme de limitation des effets du plafonnement pour la seconde année consécutive.

### Question n°13

#### Quel est l'intérêt d'œuvrer en philanthropie en matière d'ISF ?

**SQ :** L'intérêt de la philanthropie est qu'elle est une véritable alter-

native à l'impôt. C'est en effet un moyen pour le contribuable d'en affecter le montant à la cause ou activité de son choix. Il peut, tout d'abord, en présence d'un bien frugifère, effectuer une donation temporaire d'usufruit au profit d'un organisme sans but lucratif, pour une durée qui ne peut être inférieure à trois ans. Le bien dont l'usufruit a ainsi été transmis sort de l'assiette taxable à l'ISF.

Le contribuable peut également bénéficier d'une réduction de son ISF pouvant aller jusqu'à 75 % du montant de ses versements étant précisé qu'il ne pourra pas réduire son impôt de plus de 50 000 €. Ce don peut-être fait soit en numéraire, soit sous forme de donation de titres cotés. Néanmoins, dans ce dernier cas, la donation est un fait générateur de l'impôt de plus-value.

**Jérôme Dupont ■**

### Notes

- (1) Loi n°2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat
- (2) Conseil d'Etat, 8<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> sous-sections réunies, 03/12/2012, 349202
- (3) Décision n°2012-662 DC du 29 décembre 2012
- (4) CE, décisions du 20 décembre 2013 n°3711157, 372625 et 372675