

CAC 40
Le consensus
sur les valeurs

BANC D'ESSAI
Orange
p. 62

Challenge^s Finances privées

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

IMMOBILIER
Le Paris chic
aussi est
en crise
p. 63

Fiscalité

Six solutions pour réduire son ISF

En achetant des produits défiscalisants ou en investissant pour « s'appauvrir », il existe toujours des moyens de réduire son impôt de solidarité sur la fortune. A court et long terme.

L'échéance approche : avant la mi-mai, les contribuables qui déclarent leur revenu sur papier devront avoir remis leur enveloppe à leur centre des impôts. C'est sur cette même déclaration qu'ils ont l'obligation de mentionner leur patrimoine s'il est compris entre 800 000 euros et 2,57 millions d'euros. Mais ils ne paieront l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) qu'à partir d'1,3 million. Celui-ci sera calculé sur la valeur des biens au 1^{er} janvier 2015. Pourtant, il existe encore quelques solutions pour réduire l'ISF de cette année. Et pour les années suivantes, des stratégies de long terme. Attention toutefois, car la plupart des placements qui diminuent l'ISF sont très peu liquides et doivent être conservés pendant de nombreuses années.

POUR UN RÉSULTAT IMMÉDIAT

Pour réduire immédiatement l'ISF, deux solutions : investir dans une entreprise ou effectuer un don au profit d'une association. Pour **entrer au capital d'une entreprise** en défiscalisant, il faut que celle-ci soit soumise à l'impôt sur les sociétés, que son chiffre d'affaires et

son total de bilan soient inférieurs à 10 millions d'euros, et qu'elle emploie au moins deux salariés l'année de la souscription. L'Etat encourage les investisseurs de long terme : il faut en effet rester au capital jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription. Beaucoup d'investisseurs préfèrent passer par des fonds spécialisés, comme ceux d'OTC

Agregator, Innocap ou NextStage : leurs équipes sélectionnent les entreprises, suivent leur développement, et, surtout, négocient dès le début leurs modalités de sortie. La réduction d'impôts se monte à 50% des versements effectués. Mais ceux-ci sont limités à 18 000 euros pour ceux qui achètent des fonds, à 45 000 euros pour un investissement en direct.

Autre façon simple de réduire son impôt dès cette année : **faire un don**. Si celui-ci est effectué au profit d'une association reconnue d'intérêt général, le donateur pourra alors diminuer son ISF de 75% du montant (réduction limitée à 50 000 euros). Pour être pris en compte, les dons doivent néanmoins avoir été effectués au moment de la déclaration d'impôts : mi-mai pour ceux qui déclarent leur patrimoine en même temps que leur revenu, mi-juin pour ceux qui effectuent une déclaration spécifique.

Edouard Petitdidier,

associé fondateur du gestionnaire de patrimoine Allure Finance

« Investir dans une PME, mais en passant par des fonds »

« Lorsqu'on est redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), on peut s'en acquitter ou décider d'utiliser les réductions offertes par l'Etat pour contribuer à d'autres projets. J'ai choisi, à titre personnel, d'aider l'enseignement supérieur en donnant à la Fondation Dauphine.

Je soutiens également l'économie en investissant dans les PME. Mais je préfère passer par des fonds, plutôt que de le faire en direct. En effet, les fondateurs des PME n'ont pas toujours les liquidités nécessaires pour racheter les parts des minoritaires à l'échéance. L'investissement dans

les fonds permet, d'une part, une sortie plus aisée, car organisée, et, d'autre part, une plus grande diversification. Mais pour réduire son ISF de 1 000 euros, il faut investir le double, soit 2 000 euros. Les années où je n'ai pas la trésorerie nécessaire, je préfère donc payer mon impôt. » ■



Notre sélection de produits anti-ISF

Produit	Coût	Effet sur l'ISF	A qui s'adresser	Notre commentaire
Fonds d'investissement de proximité (FIP) ou fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI)	De 1 000 à 36 000 euros.	50% de la somme investie. 18 000 euros au maximum pour 36 000 euros investis.	Nextstage, OTC Agrégator, Inocap.	Une part de fonds achetée cette année devra être conservée au minimum jusqu'au 31 décembre 2020. Investir dans une jeune entreprise comporte une grande part de risque, il faut être prêt à perdre une partie de son investissement.
Immobilier démembré (achat de la nue-propriété d'un bien)	Pour un 3-pièces de 59 m ² à Levallois-Perret, 335 000 euros.	Pour un patrimoine de 3 millions (si le bien est payé comptant), 3 350 euros par an pendant dix-sept ans.	PERL, Theasaurus.	En payant comptant, l'acquéreur peut défiscaliser une somme importante, car celle déboursée pour l'achat immobilier réduit d'autant le patrimoine taxable. Il faut toutefois s'assurer des garanties données par le bailleur social quant à la sortie des lieux du locataire.
Parts de Groupements fonciers forestiers (GFF) ou achat d'une forêt en direct	De 5 000 euros à plusieurs millions d'euros.	Pour un patrimoine de 3 millions, avec une forêt achetée 500 000 euros, 2 757 euros par an.	Société forestière de la Caisse des dépôts, UFF, Crédit agricole.	Ce placement de long terme par excellence offre un revenu aléatoire, car les forêts sont soumises au risque climatique... En revanche, il a un puissant effet défiscalisant, non seulement sur l'ISF, mais aussi sur les droits de succession (seulement 25% de sa valeur est prise en compte pour leur calcul).

SOURCE : CHALLENGES

JOUER SUR SA BASE TAXABLE POUR UN EFFET À LONG TERME

La façon la plus simple de « s'appauvrir » est d'effectuer une **donation au profit de ses enfants**. Chaque parent peut en effet donner en totale franchise de droits de mutation l'équivalent de 100 000 euros par enfant par période de quinze ans. Il peut aussi, en plus, transmettre 31 865 euros à chacun, sans aucun impôt, à condition qu'il s'agisse de liquidités et qu'il soit âgé de moins de 80 ans. Attention, une donation en pleine propriété est irrévocable.

Il est également possible de donner un coup de pouce à ses enfants de façon provisoire, sous la forme d'une **cession temporaire de l'usufruit** d'un bien tout en conservant sa nue-propriété. Un geste particulièrement efficace, car la nue-propriété n'est pas comptabilisée pour l'ISF : pour Bercy, sa valeur est nulle. Ainsi, le patrimoine de l'usufruitier augmente, mais celui du nu-propriétaire baisse. « *Attention, cette donation doit avoir une justification économique, l'enfant doit avoir besoin des revenus* », met en garde Pascale Pellarin, directrice du département d'ingénierie patrimoniale à la Banque Palatine. Pour le calcul des droits de mutation, on considère qu'un usufruit de dix ans sur un bien vaut 23% de son prix de vente. Ainsi, l'usufruit temporaire d'un appartement estimé à 400 000 euros ne vaudra que 92 000 euros. Si aucune

« La cession temporaire de l'usufruit doit avoir une vraie justification économique, l'enfant doit avoir besoin des revenus. »

Pascale Pellarin, directrice de l'ingénierie patrimoniale à la Banque Palatine.

A FAIRE

Se faire plaisir

► En s'offrant un tableau (original), une photographie tirée à moins de 30 exemplaires ou un meuble signé, le bien sort du patrimoine taxable à l'ISF. Régulièrement remise en cause, cette disposition n'a encore jamais été supprimée.

donation antérieure n'a été effectuée, il ne sera pas soumis à des droits de mutation. Pour ne pas voir l'administration requalifier cette donation temporaire, mieux vaut signer une convention de démembrement, qui définit précisément les droits et les devoirs de chacun. Il est aussi possible de démembrer un compte titres.

La donation temporaire d'usufruit permet aussi de réaliser des **placements immobiliers** à prix réduits. Le principe : l'acquéreur achète la nue-propriété d'un appartement. Pendant une durée définie (souvent quinze ans), l'usufruitier est un bailleur social, qui établit un contrat de bail limité dans le temps. L'investissement est réalisé à des prix bien

inférieurs à ceux du marché. « *La décote est généralement de 40% sur le prix du bien* », affirme Géraldine Tyl Chaigne, directrice commerciale de Perl, qui réalise ce type d'opérations depuis quinze ans. De plus, pendant toute la période du démembrement, le bien n'est pas soumis à l'ISF. Il ne réintègre le patrimoine taxable de l'acquéreur que lorsque celui-ci en récupère la pleine propriété.

Enfin, pour ceux qui se sentent l'âme champêtre, **investir dans les forêts** est une excellente façon de diversifier son patrimoine en allégeant son ISF. Longtemps regardées avec mépris, elles retrouvent la cote, leurs rendements étant aujourd'hui proches de ceux des contrats d'assurance-vie en euros – autour de 2 ou 3% si elles sont bien gérées. Leur propriétaire peut déduire 75% de leur valeur de son patrimoine taxable, jusqu'à 102 717 euros, et 50% au-delà. En contrepartie, il lui faudra signer un plan de gestion durable et conserver sa forêt plusieurs décennies. Actuellement, compter au minimum 500 000 euros pour une forêt de qualité.

Ceux qui ne veulent pas y consacrer ces sommes peuvent investir dans des parts de groupements fonciers forestiers (GFF), qui bénéficient des mêmes avantages fiscaux, et sont accessibles à partir d'une dizaine de milliers d'euros. A conserver au moins huit ans, sachant que le marché est peu liquide. **Héloïse Bolle**

A NE PAS FAIRE

Sous-estimer son patrimoine immobilier

► C'est en effet sur la pierre que portent la plupart des contrôles et réévaluations du fisc, très bien informé des transactions qui ont lieu quartier par quartier. En outre, un bien évalué à un prix très bas sera soumis à un impôt conséquent sur la plus-value au moment de sa revente ou de sa transmission.