



S P É C I A L P L A C E M E N T S
IMPÔTS

**CONSEILS
ALLÉGER L'ISF
SUR SON
PATRIMOINE**

La pierre est un des placements les plus pénalisants au regard de l'impôt sur la fortune. Les solutions pour diminuer sa taxation.



En dix ans, les fortes hausses de l'immobilier ont alourdi gravement les patrimoines des particuliers.

Maitriser l'ISF est compliqué pour les propriétaires d'importants patrimoines immobiliers, car ils profitent souvent de revenus fonciers conséquents. Cela réduit l'efficacité du « bouclier fiscal », qui plafonne les impôts payés à 50 % des revenus. Pourtant, en choisissant judicieusement leurs investissements, ou en réorganisant leur patrimoine (donation, vente de certains actifs pour financer de nouvelles acquisitions...), ils peuvent trouver quelques échappatoires. L'une des stratégies très en vogue aujourd'hui ? Acheter seulement la nue-propriété d'un bien, l'usufruit étant conservé par un tiers les quinze à vingt années suivantes. Ce bien sera ainsi exonéré d'ISF (seul l'usufruitier est soumis à cet impôt, le nu-propriétaire y échappe). De plus, en finançant cet achat à crédit, le contribuable déduira de son patrimoine imposable à l'ISF le capital restant dû sur son prêt. Lorsque l'usufruit arrive à son terme et s'éteint, il récupère la pleine propriété du bien sans bourse délier. Pierre & Vacances commercialise sur ce principe, dans des programmes construits au début des années 2000 à la Martinique et à la Guadeloupe, la nue-propriété de logements dont sa société d'exploitation touristique garde l'usufruit pendant quinze ans. Cette nue-propriété est vendue pour 54 % de la valeur totale estimée de l'appartement. Soit un budget de 62 000 euros pour un studio et de 130 000 euros pour un trois-pièces. « L'acheteur de la nue-propriété ne supporte aucune charge ni aucun frais (pas même la taxe foncière) pendant ces quinze années. Son bien est entretenu, car il doit être en bon état pour être loué sans difficulté. Après ces quinze ans, le propriétaire pourra, s'il le souhaite, continuer à nous confier la location de

son bien », souligne Benoît Drouffe, directeur commercial de Pierre & Vacances Conseil Immobilier. Bien sûr, tant qu'il ne détient que la nue-propriété, le contribuable ne perçoit aucun revenu, ce qui aide à optimiser le bouclier fiscal. Des formules similaires sont proposées dans le logement social par le groupe **Peril** par exemple. « Sur le plan fiscal, ces solutions d'investissement ne présentent pas de risque. Mais, sur le plan pratique, il est très difficile en cas de besoin de revendre la nue-propriété. Il ne faut donc pas avoir besoin de liquidités avant que l'usufruit ne s'éteigne », rappelle Jérôme Auguin, responsable du conseil patrimonial à BNP Paribas Banque Privée.

Donner l'usufruit temporairement

Grâce aux donations, les contribuables ont aussi la possibilité de profiter des avantages du démembrement de propriété sur les biens dont ils disposent déjà. « Pour aider leurs enfants majeurs à financer leurs études, par exemple, les parents peuvent tout simplement leur donner l'usufruit d'un ou plusieurs biens immobiliers de rapport pour la durée de leurs études : ils n'ont plus ainsi à déclarer ces biens à l'ISF, ni même d'ailleurs à déclarer les revenus locatifs qu'ils procurent, puisqu'ils reviennent aux enfants usufruitiers. Ils réalisent ainsi aussi une économie d'impôt sur le revenu. Les enfants disposant généralement d'un patri-

moine et de ressources modestes, ils seront eux-mêmes peu, voire même pas du tout, imposés », explique Rosa Riche, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Bordier & Cie France. Grâce aux abattements dont profitent les transmissions entre parents et enfants, la donation de l'usufruit échappe en général à l'impôt. « La valeur d'un usufruit donné pour dix ans est estimée à 23 % de la valeur totale du bien. Si les deux parents donnent conjointement à un enfant, ils peuvent transmettre, sans droits de donation, l'usufruit pour dix ans d'un patrimoine de 1,365 million d'euros. En revanche, la donation elle-même supportera la taxe de publicité foncière de 0,715 % et le salaire du conservateur des hypothèques (0,10 %), calculés sur la valeur de l'usufruit temporaire. En outre, les émoluments du notaire sont de l'ordre de 1,24 % », ajoute Rosa Riche. Plus complexe à mettre en œuvre, une autre solution consiste à louer le patrimoine immobilier meublé, avec le statut de loueur professionnel. Mais le contribuable doit remplir des conditions draconiennes : être inscrit au registre du commerce, tirer des biens meublés au moins 23 000 euros de recettes par an et au moins la moitié des revenus professionnels du foyer fiscal. « Cette dernière condition empêche en général les personnes en activité de bénéficier de ce statut. Les retraités, en revanche, la remplissent souvent plus facilement », souligne Jérôme Auguin.

ANNE BODESCOT

**790 000
EUROS**

Les contribuables dont le patrimoine imposable dépassait ce seuil au 1^{er} janvier doivent faire une déclaration d'ISF. 30 %. C'est la décote autorisée sur la valeur de la résidence principale.

**LE POIDS DES ACTIFS IMMOBILIERS ET FINANCIERS
DANS LE PATRIMOINE ASSUJETTI À L'ISF**

	En millions d'euros
Résidence principale	161 634
Autres immeubles	274 919
Droits sociaux	33 961
Valeurs mobilières	299 217
Liquidités	143 199
Autres biens meubles	154 147

Source : ministère des Finances (année 2008).