

DOSSIER

Réalisé par **Eric Leroux**



ISF

**Réduire la facture,
pas si simple !**

Trois ans après sa mise en œuvre, le volet ISF de la loi Tepa révèle toute sa richesse.

Nouvelles générations de fonds,
nouvelles holdings,
nouveaux secteurs d'investissements :
le choix est désormais large
pour alléger la facture fiscale.

Tour d'horizon d'un marché stratégique pour la gestion de patrimoine.



Réduire la facture ISF

Record battu ! Que ce soit sur le nombre d'offres ou sur la créativité des promoteurs, la campagne anti-ISF 2010 qui commence va certainement être placée sous le signe de l'abondance. Bien que de nombreux produits n'aient pas encore été agréés au moment où nous bouclons ces lignes, les professionnels s'attendent à un feu d'artifice de solutions, dont beaucoup sont innovantes.

RÉDUIRE L'ASSIETTE, L'AUTRE SOLUTION

L'autre solution, pour limiter l'ISF des clients, consiste tout simplement à réduire l'assiette de patrimoine taxable.

Il est trop tard pour la mettre en œuvre au titre de l'impôt à déclarer et à payer en juin, mais pour l'an prochain, c'est le bon moment d'y penser.

Immobilier en nue-propriété

Dépourvus de l'usufruit, les biens immobiliers ne sont pas taxables à l'ISF (c'est l'usufruitier qui y est soumis éventuellement). En faisant une donation d'usufruit à un parent sur un des biens, il est donc aisé de le faire sortir du patrimoine. Il est également possible d'investir dans la pierre sans alourdir l'impôt en achetant uniquement la nue-propriété et en laissant l'usufruit à une tierce partie, un organisme de gestion de logements sociaux par exemple. Plusieurs sociétés, comme **Peri** se sont spécialisées sur ce créneau.

Pour l'investisseur, c'est une carte intéressante, car il a acheté à une valeur inférieure au prix marchand (30 à 40% environ selon l'importance des revenus attendus), tout en ayant la certitude d'être pleinement propriétaire après dix à quinze ans et de récupérer un logement entièrement refait et libre d'occupation.

Mieux : l'investisseur peut recourir au crédit et déduire le passif de son assiette ISF, ainsi que les intérêts d'emprunt de ses autres revenus fonciers.

Placements

Avec la remise en cause des contrats d'assurance-vie diversifiés par une instruction fiscale (voir l'As Patrimonial février-mars 2010), et bien que certains professionnels réfutent la position de l'administration, les conseillers ont perdu une option très attractive pour diminuer le patrimoine taxable.

Il reste encore les contrats de capitalisation et ceux à bonus de fidélité pour lesquels les intérêts échappent au calcul de l'ISF, mais c'est bien léger... »