

L'ISF (impôt sur la fortune), un impôt juste ou pas ? En tout état de cause compte tenu de la flambée des prix de l'immobilier entre autre, et de la non réactualisation des tranches d'imposition par rapport à la réalité des prix du marché, il est souhaitable, d'ores et déjà, de préparer une stratégie pour la déclaration du 15 juin 2007 qui se rapportera en vérité à l'état des lieux au 1er janvier 2007.

Interrogé, Dominique CHEMINOT, Expert Comptable Associé du cabinet Anse Ensemble Durance, nous explique dans les grandes lignes ce qu'il convient de prendre en compte dans la déclaration de l'ISF.

L'ensemble des biens d'un foyer fiscal peut être soumis à l'impôt sur la fortune à partir du moment où le patrimoine dépasse 750 000 € pour le foyer fiscal.

Nous verrons ci-après que l'ensemble des biens professionnels peut être exclu de la base de l'ISF ainsi que les œuvres d'art et les brevets. A contrario, si des contribuables avaient l'intention de délocaliser certains de leurs biens dans un pays étranger, l'ISF est basé sur la totalité du patrimoine du contribuable, y compris ailleurs qu'en France.

Enfin, il est rappelé que les gens qui vivent en concubinage sont considérés comme un seul et même foyer fiscal pour l'impôt sur la fortune.

Quelle stratégie pour minorer en toute légalité la base de l'impôt sur la fortune ?

Les cas les plus difficiles concernent les patrimoines constitués de trésorerie et d'immeubles.

Les biens immobiliers

En dehors de la résidence principale qui bénéficie d'un abattement de 20% sur sa valeur vénale, tous les autres biens immobiliers doivent être évalués à 100% de leur vénale au 1er janvier 2007.

Donc, en matière de biens immobiliers, il y a peu de possibilité pour échapper à la taxation à l'ISF sauf, bien entendu, à procéder à une donation à ses héritiers encore faut-il que ces donations soient faites en pleine propriété, puisque c'est l'usufruitier qui conserve l'obligation de déclarer les biens démembrés pour la totalité de la valeur.

Pour les comptes de trésorerie, l'autre possibilité est d'en transformer une partie en investissements immobiliers professionnels. Le contribuable sous certaines conditions peut se retrouver loueur meublé professionnel.

En effet, si cette activité de loueur meublé professionnel est l'activité prépondérante de certains, dans ce cas les biens qui sont consacrés à cette activité se trouvent exclus de facto des bases de l'ISF puisqu'il s'agit de biens devenus professionnels.

ISF : quelle stratégie pour 2007 ?

Barème de l'ISF 2006

Valeur nette taxable en euros	Taux d'imposition
N'excédant pas 750.000	0%
De 750.000 à 1.200.000	0,55%
De 1.200.000 à 2.380.000	0,75%
De 2.380.000 à 3.730.000	1%
De 3.730.000 à 7.140.000	1,30%
De 7.140.000 à 15.530.000	1,65%
Au delà de 15.530.000	1,80%

L'activité professionnelle et les titres de sociétés commerciales

Les biens professionnels des entrepreneurs individuels sont exclus par hypothèse de la base de l'ISF puisqu'il s'agit d'actifs exclusivement tournés vers l'activité professionnelle à la condition, bien entendu, que cette activité professionnelle procure l'essentiel des revenus du contribuable.

Par foyer fiscal, bien entendu, il est tout à fait admis que chacun des membres du foyer fiscal (Monsieur et Madame) ait chacun une activité prépondérante qui leur permet d'échapper à l'ISF pour les deux activités.

Par ailleurs, pour être exonérés d'ISF, les titres de sociétés commerciales doivent représenter au minimum 25 % du capital de la société détenue par le foyer fiscal ou par des alliés, et cette société commerciale doit procurer l'essentiel des revenus à savoir plus de 50 % des revenus professionnels de la personne, qui elle-même sera mandataire social.

Si le seuil des 25 % du capital n'est pas atteint, les titres de la société doivent représenter au moins 50 % du patrimoine du foyer fiscal.

Autre difficulté, lorsqu'un chef d'entreprise a plusieurs sociétés avec des activités différentes. Dans ce cas, il devra choisir l'une de ses activités qui lui procure le plus de revenus professionnels et c'est

cette activité et celle-là seule qui sera exonérée au titre des biens professionnels. Mais, il est toujours envisageable de faire détenir les titres de société ayant des activités différentes par une société holding, mais bien entendu à la condition que cette société holding soit celle qui rémunère les dirigeants et qu'elle puisse être qualifiée d'animatrice.

La donation, une échappatoire !

La donation en nue propriété de biens ne permet pas d'échapper à l'ISF pour l'usufruitier et ce pour la totalité de la valeur du bien. Il existe cependant une exception à ce principe qui est importante puisqu'il s'agit des donations en nue propriété de titres de sociétés commerciales à des héritiers à la condition que concomitamment celui qui a procédé à la donation demande ses droits à la retraite.

Nous sommes là dans le cas assez classique de parents qui souhaitent donner la nue propriété des actions d'une société commerciale aux héritiers, tout en gardant l'usufruit. S'il y a départ à la retraite concomitant, la valeur à déclarer en ce qui concerne l'ISF ne représentera que la valeur de l'usufruit et non pas la pleine propriété. Si les parents et les enfants ont la sagesse en plus de souscrire avant le 1er janvier 2007 un pacte d'actionnaires qui dit que les actions détenues par les signataires du pacte seront conservées pendant au moins 6 ans et qu'un des signataires restera dirigeant de la société pendant 5 ans, la valeur des biens détenus par ceux qui n'ont plus d'activité professionnelle sera exonérée à hauteur de 75 %.

Enfin, la loi de finances 2006 a permis aux salariés d'entreprises détenant des actions ou aux mandataires de sociétés détenant également des actions mais pour un pourcentage inférieur à 25 % de bénéficier d'un abattement en ce qui concerne l'ISF des 3/4 de la valeur des titres à la condition de s'engager à les conserver également 6 ans.

Cet abattement de 75 % s'applique également aux salariés et aux mandataires sociaux qui sont à la retraite à la condition qu'au moment où ils ont fait droit à leur retraite, les actions aient été détenues au moins depuis 3 ans. Ce dernier texte ne nécessite pas d'engagement préalable avant le 1er janvier 2007.

Si vous êtes chef d'entreprise et que vous détenez un compte courant auprès de votre société, votre compte courant est soumis à l'ISF. Il y a également la possibilité de souscrire au capital de PME européennes. Ces souscriptions échapperont définitivement à l'ISF.

L'impôt sur la fortune est loin d'être un simple impôt déclaratif, mais bien au contraire cet impôt nécessite une réflexion en amont de manière à en limiter les impacts pour les différents contribuables.