

Impôt de solidarité sur la fortune

Bien déclarer son patrimoine

Bernard Fabrega
Agrégé en Economie et Gestion

Les personnes disposant d'un patrimoine net supérieur à 1 300 000 € au 1^{er} janvier 2014 doivent déclarer et acquitter selon différentes modalités l'impôt de solidarité sur la fortune.

Les informations à collecter sont nombreuses, il s'agit d'établir un bilan exhaustif reprenant l'ensemble des biens et des dettes du foyer fiscal.

L'exercice peut soulever de nombreuses interrogations :
quels sont les éléments à retenir ?
Comment les évaluer ?
Peut-on réduire l'addition ?

L'impôt de solidarité sur la fortune a vu le jour avec l'arrivée de la gauche au pouvoir en 1981. Il s'appelait alors Impôt sur les Grandes Fortunes (IGF). Après une brève suppression à l'occasion d'une alternance politique, il est de nouveau institué en 1989 sous sa nouvelle dénomination (ISF). En 2012, le seuil d'imposition est porté de 790 000 € à 1 300 000 €. Les personnes atteignant ce seuil sont imposées à partir de 800 000 € à un taux progressif de 0,5 % à 1,5 %.

Personnes concernées

L'ISF est dû par les personnes physiques dont le patrimoine, apprécié globalement au niveau des différentes personnes du foyer fiscal, excède le seuil d'imposition au 1^{er} janvier. Les personnes domiciliées hors de France ne sont imposables que sur les biens situés en France.

Les couples mariés, quel que soit leur régime matrimonial, sont soumis à une imposition commune au titre de l'ISF, sauf lorsqu'ils sont séparés de biens et ne vivent pas sous le même toit ou s'ils ont été autorisés à avoir des domiciles séparés dans le cadre d'une procédure d'instance de divorce ou de séparation de corps.

Les personnes liées par un pacte civil de solidarité (Pacs) ou vivant en concubinage notoire font également l'objet d'une imposition commune à l'ISF.

Les biens appartenant aux enfants mineurs sont imposés avec ceux de leurs parents.

Biens imposables

L'ISF est exigible sur l'ensemble des biens, droits et valeurs composant le patrimoine du redevable le 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Cependant, des exonérations totales ou partielles sont prévues.

Évaluation des biens imposables

La valeur servant de base à l'impôt est déterminée par le contribuable, sous réserve du contrôle de l'administration. Sauf pour les cas où le législateur a fixé des bases d'évaluation, la valeur à déclarer est la valeur vénale déterminée à la date du fait générateur de l'impôt, c'est-à-dire au 1^{er} janvier de chaque année. Pour l'administration, la valeur vénale d'un bien est le prix auquel ce bien pourrait ou aurait pu normalement se négocier à l'époque considérée, tel qu'il résulte en particulier de l'analyse des prix déclarés lors des mutations de biens présentant des caractéristiques identiques et affectés au même usage. Si l'évaluation de certains biens ne pose pas de difficultés comme les contrats d'assurance-vie, les titres de sociétés cotées ou les véhicules, il en est autrement dans de nombreux cas.

Les biens immobiliers

Par dérogation au principe de l'évaluation à la valeur vénale, la résidence principale bénéficie d'un abattement de 30 %. Il en est de même pour les héritiers, lorsque l'immeuble est grevé d'un droit temporaire au logement du conjoint survivant. En cas d'imposition commune, un seul immeuble est susceptible de bénéficier de l'abattement. Cette mesure concerne également les parts de sociétés immobilières transparentes.

Pour l'évaluation des biens immobiliers, le contribuable peut s'appuyer sur les statistiques publiées dans la presse économique et par les professionnels du secteur (tendance du marché et moyennes des prix au mètre carré). En la matière, La Cote Annuelle des Valeurs Vénales Immobilières et Foncières publiée par les Éditions Callon fournit des estimations permettant d'appréhender la valeur d'un bien.

L'administration a également ouvert, depuis le 2 janvier 2014, à l'ensemble des usagers éligibles, le service PATRIM, outil en ligne d'estimation de la valeur des biens immo-

biliers. L'accès est soumis à authentification et n'est possible que depuis l'espace personnel sur impots.gouv.fr. Un raccourci « Recherchez des transactions immobilières » figure sur la page d'accueil du portail impots.gouv.fr.

Cependant, ces chiffres n'ont qu'une valeur indicative, le contribuable restant responsable de son évaluation qui doit être déterminée en fonction des caractéristiques propres du bien, de l'emplacement, de l'état d'entretien général et des contraintes qu'il subit (locations, servitudes...). Lorsqu'un bien immobilier est donné en location, il est d'usage, d'appliquer une décote située entre 15 % et 20 % de la valeur du bien.

Les biens ou droits grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété, aucun abattement n'étant applicable en principe au titre du démembrement.

Les immeubles en indivision doivent être évalués pour leurs valeurs vénales, le contribuable peut cependant appliquer une décote pour tenir compte de prérogatives limitées. Lors d'un contrôle, il lui appartiendra de justifier le taux retenu. La jurisprudence a cependant validé une décote de 30 % de la valeur vénale d'un immeuble détenu en indivision alors même qu'aucun litige n'opposait les indivisaires.

Les meubles meublants

L'administration admet que ces biens soient évalués d'après l'une des deux méthodes. Soit à partir d'un inventaire simplifié, limité aux seuls meubles meublants taxables. Cet inventaire peut être notarié et joint à la déclaration d'ISF ou dressé par le redevable lui-même dans sa déclaration. Il est valable trois années consécutives, mais les redevables doivent signaler les changements significatifs. Soit en retenant une évaluation globale en un seul chiffre, sans qu'il soit nécessaire d'indiquer la valeur et la nature des divers objets. Cette évaluation couvre également le linge, les vêtements, la vaisselle et les appareils audiovisuels à l'exclusion des objets d'antiquité de plus de cent ans d'âge, d'art ou de collection. Elle constitue la solution la plus simple et la plus utilisée, le forfait de 5 % prévu en matière de droits de succession s'avérant très rarement avantageux pour le redevable.

L'assurance-vie

Pendant la phase d'épargne, il faut distinguer selon que le contrat est ou non rachetable. Pour les contrats non rachetables, seules doivent être comprises dans le patrimoine du souscripteur les primes versées après l'âge de soixante-dix ans au titre des contrats souscrits à compter du 20 novembre 1991. Quels que soient la date de conclusion du contrat et l'âge de l'assuré, le souscripteur d'un contrat rachetable doit déclarer la valeur de rachat au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Cette valeur figure sur les quittances de primes annuelles pour les contrats souscrits depuis 1982 ; pour les autres, elle doit être demandée à la compagnie d'assurances. S'agissant des contrats comportant une clause de non-rachat temporaire, le souscripteur doit inclure dans son patrimoine la créance qu'il détient sur l'assureur au titre de ces contrats.

A l'échéance du contrat, le capital ou la valeur représentative de la rente sont à prendre en compte dans le patrimoine du bénéficiaire.

Les contrats « Madelin »

Les contrats d'assurance de groupe « Madelin » destinés à constituer une retraite facultative sont exonérés d'ISF pendant la phase d'épargne, ces contrats sont en effet non rachetables, sauf en cas d'invalidité ou de liquidation judiciaire.

A l'échéance, la valeur de capitalisation de la rente est susceptible de bénéficier de l'exonération des rentes constituées dans le cadre d'une activité professionnelle ou, en cas d'invalidité, de l'exonération prévue en faveur des rentes versées en réparation de dommages corporels liés à un accident ou une maladie. Si ces conditions ne sont pas remplies, le capital ou la valeur de capitalisation de la rente est taxable.

Les stocks de vins

Jusqu'à présent, le code général des impôts permettait d'évaluer les stocks de vins ou d'alcools à leur valeur comptable. À compter de l'ISF pour 2014, ces stocks doivent être évalués à leur valeur marchande au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Les biens exonérés

Les biens professionnels

Les biens nécessaires à l'exercice à titre principal, par leur propriétaire, d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale constituent des biens professionnels exonérés d'ISF. La notion de profession suppose



A compter de l'ISF 2014, les vins doivent être évalués à leur valeur marchande.

l'existence d'une activité effectivement exercée à titre habituel, constant et dans un but lucratif. En cas de pluralité d'activités, la profession principale est celle qui constitue l'essentiel des activités économiques du contribuable compte tenu notamment du temps consacré à chaque activité, de l'importance des responsabilités, de la taille des exploitations...

Autres biens exonérés

Indépendamment des biens professionnels, plusieurs catégories de biens sont susceptibles de bénéficier d'une exonération partielle ou totale :

- objets d'antiquité, d'art ou de collection ;
- droits de propriété littéraire et artistique ;
- rentes, pensions constituées dans le cadre d'une activité professionnelle ;
- titres faisant l'objet d'un pacte Dutreil ;
- titres détenus par les salariés et les mandataires sociaux ;
- titres de PME et parts de certains fonds ;
- parts de groupements fonciers ruraux (GFR) ;
- bois, forêts et parts de groupements forestiers ;
- biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible et parts de GFA.

Les dettes déductibles

Les dettes grevant le patrimoine au 1^{er} janvier de l'année d'imposition peuvent être déduites du patrimoine imposable. Pour être déductibles, elles doivent donc exister au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, être à la charge personnelle du redevable et être justifiées par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite. L'application de ces règles à l'ISF conduit à admettre en déduction de l'actif taxable, notamment :

- les impôts dont le fait générateur se situe au plus tard au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, et

qui restent à payer à cette date (l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année précédente, les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine, la taxe d'habitation et les taxes foncières; les droits de mutation en instance de paiement au 1^{er} janvier et l'ISF lui-même);

- les emprunts, immobiliers notamment, pour un montant égal au capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition augmenté des intérêts échus et non payés et des intérêts courus à cette même date, c'est-à-dire ceux correspondant à la période comprise entre la dernière échéance et le 1^{er} janvier;
- les découverts bancaires au 1^{er} janvier ou les comptes débiteurs dans une société;
- les dettes envers des prestataires de services ou entrepreneurs de travaux: factures ou notes d'honoraires antérieurs au 1^{er} janvier et restant à régler à cette date;
- le capital constitutif d'une rente viagère dont le paiement incombe au redevable;
- la valeur de capitalisation des prestations compensatoires versées sous forme de rente en cas de divorce ainsi que celle des pensions alimentaires versées pour l'entretien des enfants en exécution d'une décision judiciaire;
- les dépôts de garantie reçus des locataires en début de bail.

La loi de finances pour 2013 a supprimé la possibilité de déduire des dettes se rapportant à un actif exonéré. Depuis, les dettes contractées pour l'acquisition ou dans l'intérêt de biens qui ne sont pas pris en compte dans l'assiette de l'ISF ne sont pas déductibles. Ainsi, les emprunts souscrits pour l'acquisition de parts ou d'actions exonérées au titre des biens professionnels ne peuvent pas venir en déduction du patrimoine taxable à l'ISF, tout comme les dettes contractées pour l'acquisition ou l'entretien d'un bien en nue-propriété.

Comment réduire le montant de l'ISF?

La valeur du patrimoine des contribuables servant de base au calcul de l'ISF est déterminée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Il est donc nécessaire d'agir avant cette date, même si l'on peut réduire l'impôt à payer par un investissement dans les PME ou un don quelques jours avant la date limite du paiement de l'impôt, les crédits d'impôts s'élevant respectivement à 50 et 75 % des sommes versées.

Effectuer une donation

La transmission d'une fraction du patrimoine peut être un moyen de réduire la base taxable à l'ISF. Une donation cette année permettra de réduire la base taxable de l'ISF

pour 2015. La donation devra être consentie sans usufruit. Le contribuable pourra optimiser l'incidence fiscale en bénéficiant des abattements fiscaux actuels:

- 100 000 € pour chaque enfant;
- 31 865 € pour chaque petit-enfant;
- avec un abattement supplémentaire de 31 865 € pour les dons d'argent lorsque le donateur est âgé de moins de 80 ans et le donataire de plus de 18 ans.

Les donations d'usufruit temporaire permettent également de réduire l'ISF tout en aidant un enfant, par exemple, à poursuivre ses études. La valeur en pleine propriété du bien objet de la donation est exclue de la base taxable. En pratique, ce mécanisme permet de transmettre pour une durée déterminée l'usufruit d'un logement, il peut s'agir de son utilisation ou de la perception des loyers qu'il procure. La donation temporaire peut également porter sur un portefeuille d'actions à un enfant majeur et détaché du foyer fiscal. Le bien sort ainsi du patrimoine imposable puisque c'est l'usufruitier qui est le seul redevable de l'ISF.

Investir dans des actifs exonérés

Nous avons cité certains investissements bénéficiant d'exonérations totales ou partielles: les souscriptions aux titres de PME, les antiquités, les œuvres d'art, l'investissement en forêt, les terres agricoles ou viticoles...

On peut également, acheter uniquement la nue-propriété d'un bien immobilier locatif ou de parts de sociétés civiles de placements immobiliers et réduire ainsi la base d'imposition à l'ISF. De la même façon, un placement dans un contrat de retraite par capitalisation comme le Plan d'Épargne Retraite Populaire (PERP), les contrats Madelin et contrats Préfon, est exonéré d'ISF. Compte tenu du contexte incertain pesant sur les régimes de retraite par répartition, cette « diversification » pourrait être envisagée.

Enfin, préalablement à tout arbitrage, il conviendra de vérifier si le plafonnement de l'ISF peut s'appliquer. Cette mesure a pour but d'éviter que le total formé par l'ISF et l'IR (Impôt sur le Revenu) excède 75 % des revenus de l'année précédente. Les contribuables en activité auront cependant peu de chance d'en bénéficier.