

# ISF : à prendre au sérieux

**N**ombre de fonctionnaires des impôts sont réaffectés à cet impôt solidarité fortune que les contribuables concernés ne doivent plus considérer comme marginal. Réponses aux principales questions sur un impôt qui taxe la valeur du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier.

## Le fisc au coin du bois

À l'affut, le fisc attend que des événements volontaires – comme une vente de bien immobilier, une donation... – ou incontournables – comme une succession ou un divorce – surviennent pour mettre sous le projecteur les dernières années patrimoniales des intéressés. Après les avoir sollicités, il procédera éventuellement à un redressement.

Celui-ci peut s'opérer sur quatre années s'il y a eu dépôt de déclaration et sur sept années en l'absence ou en cas de manquements graves, tels l'oubli d'un appartement, de parts de société...

## Deux seuils de « Fortune » (1,3-2,57 millions d'euros)

Les obligations des contribuables redevables ne sont pas identiques. Le franchissement de 1,3 millions d'euros nécessite d'indiquer la valeur globale de son patrimoine taxable dans sa déclaration générale de revenus annuels, sans inventaire. Le franchissement de 2,57 millions d'euros implique le dépôt annuel d'un inventaire détaillé et estimatif de son patrimoine, bien par bien. La simplicité de la première situation n'exonère pas d'établir annuellement, à usage personnel, sa propre estimation détaillée car le fisc peut en permanence demander le détail et sur quatre années.

## La première déclaration de sa vie

Elle demande une très grande attention car elle servira de socle aux années suivantes. Les estimations immobilières sont particulièrement déterminantes.

Ce premier inventaire est l'occasion d'établir une matrice qui servira les années suivantes. On peut utiliser le formulaire de l'administration (imprimé 2725). Cette démarche permet d'appré-

cier la nécessité de déclarer après avoir fixé des estimations.

## Alléger son patrimoine avant le 1<sup>er</sup> janvier ?

Soyons raisonnable. L'ISF coûte entre 0,55 % et 1 % habituellement, ce qui ne justifie pas de s'appauvrir de 100 %.

Toutefois, certaines dispositions sont opportunes pour réduire son assiette taxable. Ainsi le démembrement temporaire, en ne détenant que la nue-propriété, permet de soustraire la totalité de la valeur du bien.

Les donations d'usufruit temporaire ou viager à ses enfants ou parents, voire le changement de régime matrimonial et de résidences, peuvent être des solutions.

## Les réserves de sa Selarl

Depuis quelques années, nombre de praticiens exerçant en Selarl ont préféré constituer des réserves plutôt que de se servir de gros dividendes ou une rémunération complémentaire. Cette démarche dite de l'encapsulation, conséquence de la forte progression de l'impôt, pose le problème de l'exonération d'ISF sur ces réserves. Attention à ne pas confondre avec le compte courant figurant au bilan qui lui est assujéti.

On peut soustraire à l'ISF les capitaux qui sont conservés au titre d'un « critère de nécessité ». L'appréciation se fait au cas par cas. Les projets professionnels de concentration, prise de participations, peuvent donner une légitimité à des montants substantiels. Il faut néanmoins des éléments de vraisemblance, le fisc détestant l'approximatif ou le dilatoire.

## S'en remettre ou non à un conseil ?

L'ISF est devenu un impôt technique. Le recours à un conseil, expert compa-

ble, conseil en gestion de patrimoine ou notaire, est bienvenu pour l'accompagnement du formalisme et l'estimation des valeurs retenues pour l'immobilier.

Mais nous recommandons de déposer une déclaration sans adresse de conseil, sous la seule responsabilité de contribuable. En cas de redressement, les sanctions de 40 % sont en effet plus difficilement discutables si un professionnel est intervenu.

## La défiscalisation de son ISF

L'investissement dans des entreprises ou dans des groupements forestiers permet de faire prendre en charge tout ou partie de son ISF par le Trésor public. L'allègement d'impôt correspond à 50 % de l'investissement, dans la limite de 45 000 euros (90 000 euros investis).

L'ISF est un impôt marqueur. Marqueur de l'appartenance à une minorité de nos concitoyens mais précisément celle que les agents du fisc scrutent de plus en plus, car solvable à l'issue du redressement. C'est aussi un marqueur de situations patrimoniales au sein de laquelle l'administration entretient la traçabilité : achat et vente d'immobilier, donations, successions, déclarations de revenus, autant de rendez-vous réguliers avec le service de l'impôt qui, au passage, valide et met à jour.

Il ne faut donc pas sous-estimer l'importance technique de cet impôt au-delà de toute autre considération. Pour vivre heureux, il faut vivre caché, mais pour vivre riche ou simplement aisé, il faut beaucoup se découvrir.

**Robert Grosselin**

[www.grosselin-ega.fr](http://www.grosselin-ega.fr)  
[contact@grosselin-ega.fr](mailto:contact@grosselin-ega.fr)

