



IMMOBILIER
Contrats de syndics à éplucher
PATRIMOINE
Le conseil
de Marc Fiorentino

L'ACTUALITÉ EN PORTEFEUILLE
Big bang dans les télécoms
Les opérateurs européens sont en pleine recomposition.

CAC 40
Le consensus sur les valeurs
BANC D'ESSAI
BNP Paribas
Par Jonathan Guillou et Jean-Noël Vieille

Finances privées

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

Réduire son ISF grâce à l'immobilier

Pour beaucoup de contribuables, la pierre constitue l'essentiel du patrimoine taxable. Nos pistes pour baisser sa valeur.

« **P**ayer l'ISF, c'est toujours agaçant, même si la contribution se borne à 1000 ou 2000 euros par an », lance Olivier Trit, secrétaire général de Cerenicimo. La meilleure façon de l'éviter est de réduire son patrimoine taxable à moins d'1,3 million d'euros. En jouant, notamment, sur son patrimoine immobilier. Nos pistes.

Tirer parti du démembrement
« C'est la stratégie la plus efficace pour réduire son patrimoine taxable à l'ISF », lance Vincent Dupin, de l'UFF. Il suffit de donner temporairement (cinq à six ans) l'usufruit d'un bien immobilier à un enfant qui en a besoin ; car c'est l'usufruitier qui est soumis à l'ISF sur la valeur du bien en pleine propriété. « Si le bien est vide, l'enfant pourra l'occuper. S'il est déjà loué, il en percevra les loyers, ce qui lui assurera un revenu régulier pendant quelques années, le temps de finir ses études, par exemple », précise Murielle Gamet, notaire associée chez Cheuvreux Notaires. Double intérêt pour les parents : échapper à l'ISF et ne plus percevoir des loyers, donc réduire ses revenus fonciers. « Attention, au regard du fisc, il faut veiller à ce que cette donation temporaire

d'usufruit corresponde à un réel besoin du bénéficiaire. Elle ne doit pas non plus générer trop de charges pour lui », conseille Sandrine Quilici, directrice de l'ingénierie patrimoniale chez Pictet.

Autre solution si vous n'avez pas d'enfant à aider : donner l'usufruit temporaire (au moins trois ans) à une association ou une fondation sans but lucratif qui pourra se loger, ou louer le bien pour en tirer des loyers. Cette option permet de faire une bonne action tout en évitant le paiement de droits de donation. Le démembrement peut servir dans d'autres circonstances à réduire l'ISF. Il s'agit d'acheter la nue-propriété d'un bien dont l'usufruit temporaire est acquis par un bailleur, le plus souvent social, qui le louera pendant quinze à vingt ans. Avantage : la constitution d'un patrimoine à bon compte pour l'investisseur. La valeur de la nue-propriété est décotée par rapport à la pleine propriété. « La minoration est de 40% lorsque la durée du démembrement porte sur quinze ans et de 50% sur vingt ans », indique Eric Ninu, directeur commercial d'Iselection. Ensuite, au terme du démembrement, « la pleine propriété se reconstitue au bénéfice du nu-propriétaire sans for- ▶▶▶

TÉMOIGNAGE

Jacqueline De Lerno,
architecte d'intérieur à Paris

“Loueur en meublé professionnel est devenu mon activité principale”

J'ai acheté un étage entier dans un vieil immeuble du XVII^e siècle situé dans le II^e arrondissement de Paris, que j'ai restructuré. Grâce à mon métier, j'y ai imaginé et créé trois appartements de qualité, dont je suis très fière. J'ai décidé de me placer sous le statut de loueur en meublé professionnel, parce que c'est devenu mon activité professionnelle principale. Je n'étais pas très sensible à la fiscalité et à l'ISF. Ma principale préoccupation était de m'assurer un revenu pour la retraite. J'aime le contact, et je m'occupe de la gestion de mes appartements, que je loue à des locataires qui viennent des quatre coins du monde. J'en tire une rentabilité de l'ordre de 4%, ce qui me satisfait. Mais le statut LMP n'est pas une sinécure. ■

Comment sera calculé l'impôt sur la fortune 2014

VALEUR DU PATRIMOINE (1)	TAUX D'IMPOSITION (en % de la tranche)
N'excédant pas 800 000 euros	0
Compris entre 800 000 et 1,3 million d'euros	0,50%
Compris entre 1,3 et 2,57 millions d'euros	0,70%
Compris entre 2,57 et 5 millions d'euros	1%
Compris entre 5 et 10 millions d'euros	1,25%
Supérieur à 10 millions d'euros	1,50%

(1) Valeur nette taxable : des abattements peuvent s'appliquer en amont.

Sources : ministère des Finances, Challenges

MODE DE CALCUL

Pour un contribuable ayant un patrimoine taxable de 2 millions d'euros, le calcul est le suivant :
0,5% x 500 000 euros au titre de la première tranche (800 000 à 1 300 000 euros)
+ 0,7% x 700 000 euros au titre de la seconde tranche (1 300 000 à 2 000 000 euros). Pour ceux dont le patrimoine est compris entre 1,3 et 1,4 million, une décote est appliquée. Elle est calculée en retranchant de 17 500 euros le résultat de la multiplication du patrimoine déclaré par 1,25%.

►►► malités, ni frais », précise Vincent Dupin, responsable du département des techniques patrimoniales à l'UFF. A Nantes, le groupe Réalités propose un 2-pièces de 40 mètres carrés en nue-propriété à 123 000 euros sur quinze ans, contre 205 000 euros en pleine propriété. A Montpellier, Fidexi affiche un 3-pièces de 77 mètres carrés avec terrasse de 13,75 mètres carrés à 200 400 euros en nue-propriété, contre 334 000 euros en pleine propriété. « Si le contribuable a 1,4 million d'euros de patrimoine et qu'il investit 200 000 euros en nue-propriété, sa base taxable tombe à 1,2 million, et il économise 3 000 euros d'ISF par an », indique Antoine Tranchimand, gérant associé de K&P Finance. Mêmes avantages avec des parts de SCPI. Si ce n'est que le ticket d'entrée est plus faible, la durée de détention plus courte et la décote, moindre. « Sur les SCPI que nous préconisons, elle

Les terres agricoles, les forêts et les vignes bénéficient d'une exonération partielle d'ISF.

atteint 21% pour un usufruit de cinq ans et 34% pour dix ans », explique Jérémy Schorr, responsable du département immobilier de Haussmann Patrimoine.

D'autres pistes

Mais, attention, « il faut s'assurer de ne pas surpayer la nue-propriété », prévient Murielle Gamet. Et être attentif aux conditions de sortie. Certes, la déchéance du bail est prévue au terme de la convention d'usufruit et le plein propriétaire doit retrouver sa liberté de vendre ou de louer. « Mais quel poids a une convention d'indivision face à un locataire social? » s'interroge Sandrine Quilici. Pas de réponse avant 2016. Les SCPI échappent à cette interrogation, « elles s'affranchissent de cette question car c'est de l'immobilier professionnel », note Guillaume de Lonlay, directeur associé de Lonlay & Associés. Si le patrimoine immobilier est

considéré comme un outil de travail, il est possible d'opter pour le statut de loueur en meublé professionnel (LMP). « Le patrimoine loué meublé échappe alors à la taxation à l'ISF », note Antoine Tranchimand. Encore faut-il décrocher ce statut. Trois conditions doivent être réunies : être inscrit au registre du commerce, retirer de cette activité plus de 23 000 euros par an, et s'assurer que cela représente plus de 50% des revenus du foyer fiscal. En outre, « la loi Alur durcit les conditions de la location meublée, qui étaient jusqu'à présent jugées plus souples que la location vide », explique Murielle Gamet. Elle perd donc de son attrait. « Heureusement, le principe d'une majoration de loyer pour location meublée est acté, et on devrait pouvoir appliquer un loyer exceptionnel, y compris pour les équipements et services du logement », précise Maud Velter, directrice associée de Lodgis. Investir en résidence services (étudiants, tourisme, seniors, Ehpad) permet en effet d'échapper à la loi Alur. Cependant, « ne surpayez pas votre bien sous prétexte d'avantage fiscal, met en garde Olivier Trit. Soyez attentif à la qualité du gestionnaire ». Autre piste à étudier pour réduire son ISF : les terres agricoles, les forêts et les vignes (en direct ou en parts), qui bénéficient d'une exonération partielle. « Sur 100 000 euros investis, 25 000 seulement entrent dans l'assiette ISF », indique Jérémy Schorr, qui précise : « Cette solution s'inscrit sur le très long terme et dans une logique de transmission. »

Colette Sabarby