



ASSURANCE-VIE

DE NOMBREUX CONTRATS PROPOSENT
DÉSORMAIS UNE GESTION PILOTÉE
SELON DES CRITÈRES ISR



Réorganiser son patrimoine pour réduire son IFI

Pour alléger son impôt sur la fortune immobilière, il faut adopter des stratégies avant la fin de l'année.

FRÉDÉRIQUE SCHMIDIGER

ANTICIPATION Les experts en gestion de patrimoine en témoignent : l'impôt sur la fortune immobilière est globalement mieux accepté que ne l'était l'impôt de solidarité sur la fortune par les contribuables qui le payent. Et pour cause. En moyenne, son montant a été divisé par 3,5 après la réforme. Les redevables ne cherchent donc plus à tout prix à le réduire. Pour autant, il peut continuer à en pénaliser certains, à l'image des propriétaires d'immeubles de rapport, souvent hérités au fil des générations. Pour eux, l'IFI pèse lourd. Jusqu'à 1,5 % pour la tranche de patrimoine qui dépasse 10 millions d'euros. Alléger cet impôt redonnerait un peu de couleurs au rendement de leurs actifs immobiliers.

La voie la plus simple pour y parvenir reste de vendre un bien immobilier et de réinvestir dans des valeurs mobilières. « Cela a du sens s'il s'agit de diversifier son patrimoine, très investi dans la pierre, et si le bien cédé offre un faible rendement. Cela en a moins si on se sépare d'un immeuble, bien situé, qui rapporte 3 à 4 % par an », tempère Nicolas Demyttenaere, conseil patrimonial d'Artémis Courtage gestion privée.

Ceux qui tiennent à l'immobilier peuvent privilégier des biens qui échappent en tout ou partie à l'impôt. Comme les parts de groupements fonciers forestiers, exonérées à hauteur de 75 % et parfois même à 100 %, ou des parts de groupements fonciers viticoles, exonérés à hauteur de 75 % jusqu'à 101 897 €, puis à 50 % au-delà. « Ces placements assez sécuritaires, qui offrent une rentabilité d'environ

1,5 % brut par an, permettent de diversifier son patrimoine », souligne Morgane Mathot, ingénieur patrimoniale de l'Institut du patrimoine.

On peut aussi acquérir la nue-propriété d'un bien immobilier dont le vendeur conserve l'usufruit. Seule la valeur de la nue-propriété est alors à déclarer. Ou même acquérir la nue-propriété d'un logement neuf dont l'usufruit est acheté par un bailleur social. Dans ce cas, le bien échappe totalement à l'impôt. C'est le cas également des actifs exploités en location meublée dans le cadre d'une activité professionnelle, sous certaines conditions. « Si l'exploitation s'opère en direct, il faut que les recettes annuelles soient supérieures à 23 000 € et que l'activité procure plus de 50 % des revenus d'activité du foyer fiscal. Si elle s'opère au sein d'une société de personnes, comme une SARL soumise sur option à l'impôt sur le revenu, il faut que le redevable de l'IFI y exerce son activité professionnelle principale », décrypte Sandrine Quilici, directeur de l'ingénierie patrimoniale de la banque Pictet.

Recourir au crédit offre un autre moyen d'investir en immobilier sans voir exploser son IFI. La valeur du bien est en effet neutralisée par la dette déduite. Encore faut-il ne pas en abuser. « L'IFI a été conçu avec une série de clauses anti-abus qui limitent les possibilités de réduire l'impôt grâce à l'endettement », analyse Sandrine Quilici. Si le patrimoine immobilier dépasse 5 millions d'euros, au-delà de 60 % d'endettement, il faut justifier que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal. Ce qui n'a rien d'insurmontable. « Emprunter à un taux de 0,90 % pour



conserver un capital qui procure 4 à 6% de rendement est un choix de gestion patrimoniale qui se justifie pleinement», démontre Sandrine Quilici. Mais cette stratégie n'est efficace que pour un temps car, comme le rappelle Nicolas Demyttenaere, «le montant déduit diminue au fur et à mesure des remboursements. Opter pour un crédit in fine, même si le capital est remboursé au terme du prêt, n'y change rien. La loi impose de déduire ces prêts comme s'ils étaient amortissables».

Donner des biens à ses enfants

Pour les plus gros patrimoines, la solution passe plutôt par le plafonnement global de l'IFI. Celui-ci joue si le total de l'IFI et de l'impôt sur les revenus (y compris les prélèvements sociaux) dépasse 75% des revenus. Pour activer ce dispositif, il faut parvenir à maîtriser ses revenus, sans pour autant y renoncer. On peut y parvenir grâce à des structures patrimoniales ou des produits qui permettent de les capitaliser. Comme l'assurance-vie, le contrat de capitalisation ou la société civile. En l'absence de rachat sur les contrats ou de distribution de dividendes, on ne génère pas de revenus.

Dernière voie pour alléger son IFI : donner des biens à ses enfants. Définitivement ou pour un temps seulement, en optant pour une donation temporaire d'usufruit. Dans ce dernier cas, «l'enfant doit être majeur, pour ne pas être rattaché au foyer fiscal d'IFI, et ne pas être autonome financièrement. Le bien donné doit lui permettre de se loger ou lui procurer des revenus. Faut de quoi, le fisc pourrait requalifier cette opération en abus de droit, son but principal étant de réduire l'impôt», alerte Morgane Mathot. Question de bon sens. La fiscalité, qui peut évoluer à tout moment, ne doit jamais guider, seule, les choix patrimoniaux. ■

EN CHIFFRES

130 000

contribuables payent l'IFI.
Ils étaient
360 000 redevables
de l'impôt de solidarité
sur la fortune en 2017

2

milliards d'euros.
C'est ce que devrait
rapporter l'IFI en 2021



L'impôt sur la fortune immobilière est globalement mieux accepté que ne l'était l'impôt de solidarité sur la fortune. ALEXI TAUZIN - STOCK.ADOBE.COM