



## ISF – Point information

*Octobre 2014*



# SOMMAIRE

	Pages
RAPPEL DE QUELQUES REGLES	3 à 6
PROBLEMATIQUE LIEE AU PATRIMOINE PROFESSIONNEL	7 à 13
LES CLIGNOTANTS FISCAUX	14

## RAPPEL DE QUELQUES REGLES

### Seuil d'imposition :

- ISF applicable si patrimoine net taxable > 1,3 M€ au 1<sup>er</sup> janvier 2014
- Si patrimoine net taxable > 1,3 M€ et < 2,57 M€ mention sur la déclaration 2042 C  $\Rightarrow$  patrimoine brut et patrimoine net taxable (sans détails)
- Si patrimoine net taxable > 2,57 M€  $\Rightarrow$  obligation dépôt déclaration 2725 ISF (accompagnée des annexes)

### Barème d'imposition :

TRANCHE	BASE	TAUX
1ère tranche	n'excédant pas 800 000 €	EXONÉRÉE
2ème tranche	entre 800 000 € et 1 300 000 €	0,50 %
3ème tranche	entre 1 300 000 € et 2 570 000 €	0,70 %
4ème tranche	entre 2 570 000 € et 5 000 000 €	1,00 %
5ème tranche	entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,25 %
6ème tranche	supérieur à 10 000 000 €	1,50 %

### ● Territorialité :

- Si domicile fiscal situé en France :

Ensemble des biens situés en France ou à l'Étranger  taxable en France (exemple : un bien immobilier situé à l'étranger est soumis à ISF en France, un compte bancaire à l'étranger est soumis à ISF en France)

- Si domicile fiscal situé à l'Étranger :

Seuls les biens situés en France, et sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, sont imposés à l'ISF (les placements financiers réalisés en France sont en principe exonérés d'ISF pour les non-résidents sauf cas particulier)

### ● Bases d'imposition :

Ensemble des biens composant le patrimoine du contribuable au 1<sup>er</sup> janvier (règles d'évaluation prévues en matière de mutation par décès).

## Précisions relatives à certains biens :

### - Immeubles

Résidence principale  $\Rightarrow$  abattement de 30 % (sauf si détenue à travers une sci  $\Rightarrow$  non applicable)

Autres immeubles  $\Rightarrow$  abattement de 20 % de la valeur vénale si occupés (ex : locataire en place)

### - Meubles meublants

Evaluation globale (selon la valeur de revente judiciaire) ou forfait de 5 % (souvent désavantageux)

### - Objets d'antiquité, d'art ou de collection

Exonérés d'ISF si  $\Rightarrow$  figurent aux rubriques du tarif douanier commun.

Exemple : tapis et tapisseries, tableaux et peintures, gravures..., statues..., timbres postes..., objets de collection (monnaies antérieures à 1800, véhicules de collection au sens douanier  $\Rightarrow$  date de mise en service antérieure à 1973).

### - Assurances vies

Contrats d'assurance rachetables (contrats permettant d'effectuer un ou plusieurs retraits)  $\Rightarrow$  soumis à ISF sur la base de leur valeur de rachat au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. (Contrats les + fréquents)

Contrats d'assurance non rachetables  $\Rightarrow$  déclaration des seules primes versées après 70 ans (pour les contrats conclus à compter du 20 novembre 1991).

- Contrats Madelin

Capital constitué utilisé après 15 ans  $\Rightarrow$  non soumis à ISF.

Lors de la mise en place du contrat Madelin, la durée de versement et la date d'utilisation du capital sont inconnus  $\Rightarrow$  de ce fait non soumis à ISF.

Si utilisation du capital avant la durée de 15 ans  $\Rightarrow$  capital soumis à ISF.

Axe de réflexion : éviter les nouveaux contrats Madelin pour un dirigeant âgé de 50 ans ou plus.

- Biens démembrés

Principe de taxation de la valeur de la pleine propriété chez l'usufruitier, nu propriétaire  $\Rightarrow$  exonéré d'ISF.

Exemple : un associé d'une société civile immobilière (SCI) cède le droit temporaire d'usufruit de ses parts sociales pour une durée de 12 ans, c'est chez l'usufruitier que la valeur de la pleine propriété sera soumise à l'ISF pendant 12 années le cas échéant. Au terme des 12 années, le démembrement temporaire expire et l'associé retrouve l'entière propriété des parts qui seront alors à retenir dans son patrimoine taxable à l'ISF.

- **Délais de prescription applicables :**

- Prescription de 3 ans pour les biens sous évalués
- Prescription de 6 ans pour les biens omis

La prescription peut être étendue à 10 ans si aucune déclaration d'ISF n'a été déposée alors que le patrimoine net du contribuable était supérieur au seuil nécessitant une déclaration.

## PROBLEMATIQUE LIEE AU PATRIMOINE PROFESSIONNEL

### 🟡 Titres de sociétés soumises à l'IS – conditions liées à la fonction :

Nature de la fonction : (dirigeant de droit)

Gérant de SARL nommé conformément aux statuts, Président Directeur Général, Président du Conseil de surveillance, dirigeant de droit d'une SAS, toute personne dans une SAS qui a les mêmes pouvoirs que le dirigeant de droit, Associé en nom de société de personnes ayant opté pour l'IS.



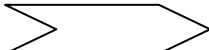
Détention nécessaire d'au moins 25 % des droits de vote attachés aux titres émis par la société, directement ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères et sœurs.

L'intervention de manière active est nécessaire. (Arrêt du 29 mars 2011)

Rémunération :

- Normale (ni trop élevée ni trop faible)
- + de 50 % des revenus imposés dans la catégorie TS, Art 62, BIC, BA et BNC

(Arrêt TANGUY – Cassation du 14 novembre 2006 – RJF 3/07 N° 360)

Si conditions mentionnées ci-dessus remplies  Patrimoine professionnel exonéré d'ISF

## 🟡 Cas des sociétés Holding :

Les sociétés dont l'objet est de gérer leur patrimoine entrent en principe dans la base de l'ISF.

Les sociétés holding dites « animatrices de groupe » sont exonérées sous respect des 4 conditions suivantes :

- Démonstration  $\Rightarrow$  prestation de services nécessaire aux filiales (contrat de prestation non fictif)
- Matérialité dépense (réellement exécutée)
- Prestation au prix du marché (marge de 8 % à 10 %)
- Facturation en bonne et due forme

*(Arrêt GROS – CA Paris 11 septembre 2003 n° 02-7450, 1<sup>er</sup> ch. sect. B RJF 03/04)*

En cas de participation directe et indirecte (par la holding), les titres détenus par les associés personnes physiques en direct doivent satisfaire à toutes les conditions.

*(Arrêt CHAMPVERT – Cassation du 14 février 2006 – RJF 06/06 N° 792)*



Attention aux niveaux d'interposition.



## Extrait de jurisprudence récente concernant les sociétés Holding

(Arrêt du 24 septembre 2013 – Cassation Chambre Commerciale – n° pourvoi 11-26307)

*« Et attendu, en second lieu, qu'ayant relevé que M. X... ne percevait aucune rémunération de la société X... participations et que la condition de rémunération normale, qui peut être satisfaite par la prise en compte de l'ensemble des rémunérations versées par des sociétés du groupe, n'était pas remplie dès lors qu'il n'était pas démontré que celles-ci avaient des activités connexes et complémentaires, la cour d'appel, qui a, de ces seuls motifs, et abstraction faite de ceux, surabondants, critiqués par les deuxième et troisième branches, exactement déduit que les participations litigieuses ne pouvaient être qualifiées de biens professionnels, a légalement justifié sa décision ».*

*« Mais attendu, en premier lieu, qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des éléments qui lui étaient soumis, que M. X... ne rapportait pas la preuve que les autres sociétés du groupe avaient des activités connexes et complémentaires, condition posée par l'article 885 O bis 2° pour que les parts et actions détenues par une même personne dans plusieurs sociétés soient présumées constituer un seul bien professionnel, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ».*

*« Et attendu, en second lieu, qu'interprétant les dispositions de l'article 885 O bis 2° du code général des impôts, la cour d'appel a exactement retenu que les seuils visés par ce texte étaient appréciés dans la limite d'un seul niveau d'interposition ».*

## 👉 Cas des sociétés civiles immobilières / des immeubles :

Sont considérés comme biens professionnels :

- Les immeubles loués ou mis à disposition d'une société dont les parts ou actions sont-elles mêmes des biens professionnels pour le propriétaire
- Les parts de SCI ayant pour objet (même non exclusif) la location ou la mise à disposition d'immeubles professionnels au profit de l'exploitation individuelle du redevable ou d'une société dont les droits sociaux sont eux-mêmes des biens professionnels pour le redevable.

Ces immeubles ou droits sociaux sont retenus au titre des biens professionnels en proportion des droits détenus par le foyer fiscal dans la société utilisatrice et, le cas échéant, de la fraction de l'immeuble exclusivement utilisé pour les besoins de l'activité

Exemple 1 : Un foyer fiscal détient 60 % du capital social et l'immeuble est affecté au 2/3 à l'exercice de l'activité.

- Qualification de bien professionnel à hauteur de  $60\% \times \frac{2}{3} = 40\%$  de la valeur de l'immeuble

Exemple 2 : Immeuble détenu par une SCI (valeur de l'immeuble 100) loué à une SARL, la SCI a 3 associés (A 70 %, B 20% et C 10 %) et la SARL a 2 associés cogérants (A 65 % et B 35 %).

Valeur immeuble	100		
<u>SCI ...</u>			
Associé	A	B	C
% de détention	70%	20%	10%
Valeur des parts	70	20	10
<u>SARL ...</u>			
Associé	A	B	C
% de détention	65%	35%	0%
Associé	A	B	C
Valeur - bien professionnel	65	20	
Valeur - bien non professionnel	5	0	10
Total	70	20	10

Associé A qualification de bien professionnel limitée à  $100 \times 65 \%$ , une partie des parts de la SCI n'a pas la qualification de bien professionnel  $100 \times 5 \%$   $\Rightarrow$  Soumis à ISF

Associé B qualification de bien professionnel limitée à  $100 \times 35 \%$ , la totalité des parts de SCI est qualifiée de bien professionnel

Associé C non professionnel  $\Rightarrow$  Soumis ISF

Axe de réflexion : retenir dans les montages juridiques (si possible) un % de détention dans la société d'exploitation supérieur au % de détention dans la SCI afin d'éviter qu'une partie des parts de la SCI ne soit pas considérée comme bien professionnel et soit soumise à l'ISF.

### Trésorerie non nécessaire à l'exploitation :

La trésorerie d'une société (figurant dans le patrimoine professionnel) peut être considérée comme « pléthorique » si celle-ci est supérieure à 3 mois de charges courantes, ce qui aurait pour conséquence de voir soumettre à ISF le montant de trésorerie dépassant ce seuil.

En pratique, il y a peu de redressements liés à la trésorerie « pléthorique ».

## Pacte Dutreil

- Exonération partielle d'ISF à concurrence de 75 % de la valeur des titres
- Engagement collectif de conservation des titres d'au moins 6 ans
- Détention d'au moins 34 % des droits financiers et des droits de vote (titres non négociables sur un marché réglementé) par les membres du pacte (20 % si titres négociables sur un marché réglementé)
- Le dirigeant de la société doit être membre du pacte
- Pas de cession possible pendant les 2 premières années, cession possible entre les membres du pacte durant les 4 années suivantes
- Nécessité de faire enregistrer le pacte pour que celui-ci soit opposable à l'administration

Penser à vérifier qu'il existe une clause prévoyant qu'un des membres du pacte se substituera au dirigeant actuel en cas de décès de celui afin d'éviter une remise en cause du pacte.

Avantage en cas de donation ou de succession : abattement de 75 % sur l'assiette des droits de mutation exigibles.

## LES CLIGNOTANTS FISCAUX

L'administration fiscale dispose d'un outil informatique permettant la hiérarchisation des contrôles sur les dossiers ISF des contribuables.

### ● Liste des critères retenus par l'administration fiscale :

- Passif supérieur à 1/4 de l'actif brut
- Existence d'un plafonnement
- Participations dans un nombre de société immobilières > à 5
- Patrimoine professionnel essentiellement composé de participations
- Dirigeant en âge de partir à la retraite
- Actif net inférieur au seuil d'imposition
- Actif imposable supérieur à 1,5 fois le seuil d'imposition (1,3 M€ x 1,5 = 1,95 M€)
- Revenus imposables importants et biens immobiliers de faible valeur



1, rue de Buffon  
49100 ANGERS  
Tél. : + 33 (0)2 41 31 13 30  
Web : [www.becouze.com](http://www.becouze.com)

