

Après la réforme de l'ISF opérée l'année dernière par la loi de finances rectificative pour 2011 du 29 juillet 2011, laquelle a notamment allégé le montant de l'impôt et simplifié les obligations déclaratives, seules les personnes physiques dont la valeur nette du patrimoine taxable à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), appréciée au niveau du foyer fiscal, est égale ou supérieure à 1 300 000 € au 1^{er} janvier 2012, sont assujetties à cet impôt. Nous examinons les principes de base de l'ISF, en insistant sur les modalités d'évaluation des biens immobiliers ainsi que sur les stratégies à mettre en œuvre pour le réduire, voire le supprimer.

ISF 2012

Comment le déclarer et l'optimiser

1 LES PRINCIPES DE BASE DE L'ISF

► Qui est redevable de l'ISF ?

• **L'ISF est dû annuellement par les personnes physiques dont la valeur nette taxable du patrimoine, pour 2012, est égale ou supérieure, au 1^{er} janvier, à 1 300 000 €.**

Cette définition appelle une précision : l'assiette de l'ISF est déterminée au niveau du foyer fiscal qui comprend les « conjoints » (époux, partenaires liés par un PACS, concubins notoires) et les enfants mineurs non émancipés. Un concubinage notoire est considéré comme le fait, pour deux personnes de sexe différent ou identique, d'avoir des relations stables et continues et de vivre en couple. Le droit fiscal se réfère ainsi à la définition civile du concubinage.

Dans la mesure où il faut se situer au 1^{er} janvier de l'année pour apprécier le patrimoine imposable du contribuable et des membres de son foyer fiscal, les variations que celui-ci peut subir entre le 1^{er} janvier et la date de la déclaration n'ont pas à être prises en compte pour la détermination de la base d'imposition (à moins que l'événement intervenu après le 1^{er} janvier 2012 n'ait un effet rétroactif, comme, par exemple, une vente annulée ultérieurement).

• Comment déclarer l'ISF ?

Depuis cette année, les obligations déclaratives diffèrent selon le montant du patrimoine net taxable.

Les personnes dont le patrimoine net taxable est compris entre 1,3 et 3 millions d'euros sont dispensées de déclaration d'ISF spécifique et doivent mentionner directement la valeur nette taxable de leur patrimoine sur leur déclaration de revenus, dans le cadre ISF de la déclaration de revenus complémentaire n° 2042 C, à envoyer au plus tard le 31 mai 2012 au service des impôts (des délais supplémentaires sont accordés en cas de

déclaration par Internet). Une réduction pour charges de famille de 300 € (150 € auparavant) est accordée par personne à charge (enfants mineurs ou infirmes, enfants majeurs poursuivant leurs études, personne à la charge du redevable sans que soit exigé un degré d'invalidité).

Aucun justificatif de dettes et de réductions d'impôt n'est à fournir.

Ces contribuables recevront fin août 2012 un avis d'imposition avec le montant de leur ISF à payer (taux de 0,25 % pour cette tranche, voir encadré page suivante) pour le 17 septembre 2012. Une option pour le prélèvement mensuel sera possible à compter de 2013.

Il est à noter que cette simplification des obligations déclaratives ne concerne que les redevables qui sont tenus de déposer une déclaration annuelle d'imposition sur le revenu.

Les personnes dont le patrimoine net taxable est égal ou supérieur à 3 millions d'euros restent tenues de souscrire une déclaration n° 2725 détaillée et estimative de leurs biens et de l'adresser, au plus tard le 15 juin 2012, à la recette des impôts, accompagnée du règlement de l'ISF dû. Pour son calcul, il appartient aux contribuables de procéder à l'évaluation de leur patrimoine, puis d'en déduire leurs dettes (voir encadré p. 19). Le résultat ainsi déterminé constitue l'assiette de l'impôt à laquelle il faut appliquer le taux de 0,5 % pour obtenir l'imposition exigible, sans omettre de prendre en considération la réduction de 300 € par personne à charge.

► Quels sont les biens imposables ?

Le champ d'application comprend, hormis les actifs exonérés (voir plus loin), l'ensemble des biens, droits et valeurs composant le patrimoine du redevable, localisés tant en France qu'à l'étranger.

• **Ainsi, les immeubles bâtis**, qu'ils soient loués ou occupés par leur propriétaire à titre de résidence principale ou secondaire, qu'ils soient

Mots Clés

- Impôt sur la fortune
- Biens imposables
- Evaluation
- Stratégie d'optimisation

INTERNET

- www.impots.gouv.fr
- www.marche-immo.com
- www.safer.fr
- www.paris.notaires.fr

Barème de l'ISF 2012

Pour l'ISF dû au titre de l'année 2012, le barème de l'ISF est le suivant, avec deux tranches uniques d'imposition (au lieu de six en 2011) :

- de 1,3 million d'euros jusqu'à 3 millions d'euros (non compris) : taux d'imposition de 0,25 % (dès le premier euro) ;
- à partir de 3 millions d'euros : taux d'imposition fixé à 0,50 % (dès le premier euro).

L'impôt est désormais calculé dès le premier euro, alors qu'auparavant, seule la fraction de la valeur taxable supérieure au seuil d'imposition était taxée.

Pour éviter les effets de seuil, un système de décote est prévu.

Lorsque la valeur nette taxable du patrimoine est comprise entre 1,3 et 1,4 million d'euros, cette décote est égale à 24 500 € - (7 x 0,25 % du patrimoine net). Ainsi, pour un patrimoine net de 1,3 €, le montant théorique de l'ISF est de 1,3 million € x 0,25 % = 3 250 €. De ces 3 250 €, il faut déduire (24 500 - 7 x 3 250), soit 1 750 € (montant de la décote). Au final, l'ISF à payer est de 1 500 €.

Pour les contribuables dont le patrimoine net est compris entre 3 millions et 3,2 millions d'euros, la décote est égale à 120 000 € (7,5 x 0,50 % du patrimoine net). En application de cette décote, l'ISF dû pour un patrimoine net de 3 millions d'euros est de 7 500 €. Le seuil d'imposition et les limites d'application des taux sont actualisés chaque année dans la même proportion que la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu. Aucune actualisation n'a été opérée en 2012 du fait du gel du barème de l'impôt sur le revenu.

situés en France ou hors de France, et quelle que soit leur affectation (usage d'habitation, commercial ou professionnel) sont imposables lorsqu'ils ne constituent pas des biens professionnels.

Les monuments historiques font partie des biens taxables à l'ISF (mais une décote peut être appliquée sur la valeur retenue, voir plus loin).

Si le bien est loué, les loyers échus mais non perçus au 1^{er} janvier 2012 doivent être compris dans l'assiette de l'ISF en vertu du principe selon lequel les créances sont comprises dans le patrimoine du créancier quelle que soit leur date d'échéance. De même, les immeubles non bâtis (terrains à bâtir et terrains agricoles, bois et forêts, pâtures) doivent être déclarés.

- **Les biens démembres** (biens grevés d'un usufruit, d'un droit d'usage ou d'habitation), sauf exceptions, sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété ; corrélativement, le nu-propiétaire n'a rien à déclarer (mais il peut déduire les dettes -emprunts-afférentes à la nue-propiété lui incombant ; Cass. com., 31 mars 2009, n° 305). L'usufruit légal du conjoint survivant résultant de la loi du 3 décembre 2001 relève également du principe de la taxation de la pleine propriété des biens dans le patrimoine du seul usufruitier, conformément à l'article 885 G du CGI.

Il existe cependant trois cas dans lesquels l'usufruit

et la nue-propiété des biens sont déclarés séparément par l'usufruitier et le nu-propiétaire en retenant, pour leur évaluation, le barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI (droit déterminé en fonction de l'âge de l'usufruitier) :

- lorsque le redevable a vendu la nue-propiété au profit de personnes autres que ses héritiers présomptifs, de ses donataires ou des personnes réputées interposées ;
- lorsque le démembrement de propriété résulte de l'application des dispositions légales suivantes : articles 1094 et 1098 du Code civil sur les dispositions entre époux soit par contrat de mariage, soit pendant le mariage ;
- lorsque le contribuable a fait don de la nue-propiété à l'Etat, à une collectivité publique ou à une fondation reconnue d'utilité publique.

► L'évaluation des biens imposables

La valeur vénale sert traditionnellement de base de valorisation d'un bien. Elle correspond au prix que le jeu normal de l'offre et de la demande permettrait à un propriétaire de retirer de la vente de son bien.

- **Pour l'évaluation des immeubles**, la jurisprudence et la doctrine administrative préconisent l'utilisation de la méthode dite par « comparaison ». Cette méthode consiste, pour un bien donné, à se référer aux prix constatés dans des transactions récentes, toujours antérieures au 1^{er} janvier, portant sur des biens similaires.

Cette évaluation des immeubles est pratiquée par le fisc à partir des surfaces développées hors œuvre pondérées (SDHOP) : la surface hors œuvre de chaque niveau est affectée d'un coefficient. Le prix du point de comparaison divisé par la SDHOP donne une valeur au m² que l'on applique à la SDHOP de l'immeuble à estimer. On peut reprocher à cette méthode d'ignorer le revenu de l'immeuble. C'est pourquoi, il peut être intéressant de dégager une valeur par capitalisation du revenu. La Cour de cassation admet cette dernière approche, mais seulement à titre de recoupement. Quant à l'évaluation d'après des valeurs antérieures, réactualisées avec des coefficients d'érosion monétaire ou l'indice du coût de la construction, il s'agit surtout d'une méthode complémentaire à d'autres méthodes.

Naturellement, l'évaluation d'un immeuble peut être significativement influencée par les contraintes particulières dont il est grevé ; par exemple, une décote s'appliquera sur un immeuble classé monument historique. Il en va de même des cas suivants :

- *Immeuble occupé par son propriétaire* : le propriétaire occupant un immeuble à titre de résidence principale peut effectuer, sur sa valeur vénale, un abattement spécifique de 30 %. Les résidences secondaires ne sont pas concernées par cet abattement et doivent être évaluées à leur valeur libre de toute occupation.

En cas d'imposition commune, un seul immeuble est susceptible de bénéficier de l'abattement, même si les conjoints sont contraints d'avoir des résidences séparées.

- **Immeuble loué à l'habitation** : un immeuble loué génère une minoration pour occupation qui peut varier de 20 % à 45 % selon le type de location (20 % pour les immeubles loués à l'habitation sous le régime de la loi du 6 juillet 1989, 40 % pour les loyers de 1948 quel que soit l'âge du locataire, 45 % lorsque la distorsion entre la valeur réelle et le montant du loyer est importante).

- **Immeuble loué en commercial** : à l'inverse des locaux loués à l'habitation, le fait pour certains locaux industriels ou commerciaux d'être loués peut entraîner une valorisation de ces biens, et non une décote. Pour l'évaluation d'un bien loué en commercial, le fisc n'admet que l'évaluation par comparaison. Mais, en cas de discussion avec l'administration, il est loisible d'évoquer l'évaluation par capitalisation.

- **Immeuble en indivision** : selon un arrêt de la Cour de cassation du 19 octobre 1999 (Laurent c/DGI), les biens indivis en cas de succession doivent être estimés tels qu'ils sont reçus par le bénéficiaire de la succession. La décote est d'au moins 10 % par rapport à la valeur totale de l'immeuble. La législation et la jurisprudence obligent le fisc à fournir, à titre de comparaison, des ventes de biens « intrinsèquement similaires », c'est-à-dire des ventes de parts indivises (exercice quasi impossible).

- **Parts de SCI** : le fisc admet ordinairement une décote d'au moins 10 % au motif que le marché des parts de SCI est en général limité et n'intéresse souvent que les autres porteurs de parts. Lorsque la société a un passif (crédit), la valeur des parts est la valeur comptable.

- **Autres cas où une décote est possible**

A titre de simple exemple, la situation d'un appartement en rez-de-chaussée implique une décote, pouvant dépasser 10 %, par rapport à l'appartement situé en étage courant. L'état de l'appartement (termites, amiante, pourrage en mauvais état, nécessité de refaire la couverture ou le ravalement) pèsent évidemment sur la valeur du bien et entraînent une décote par rapport aux prix moyens du quartier. Naturellement, il est difficile de donner un pourcentage de cette décote, chaque cas étant un cas d'espèce.

Pour fixer la valeur vénale de leurs biens immobiliers, les redevables peuvent avoir recours aux services d'un expert ou effectuer eux-mêmes leur évaluation. Celle-ci peut tenir compte des données relatives à l'évolution du marché immobilier publiées par le Crédit Foncier et certains organismes professionnels (à l'image des SAFER pour les biens ruraux) ainsi que, pour l'Île-de-France, et en particulier Paris, par la Chambre des notaires de Paris (voir Revue de l'Habitat, mars 2012, p. 12). Les prix des adjudications auprès du tribunal ou de la Chambre des notaires peuvent également constituer des références utiles.

• **Les meubles meublants**, destinés à l'usage et l'ornementation des habitations, sont le plus souvent estimés par le redevable sous la forme d'un inventaire personnalisé. Une seconde solution consiste à appliquer un forfait égal à 5 % de tous les autres biens, mobiliers ou immobiliers.

Elle constitue une solution simple, mais s'avérera rarement avantageuse.

• **Pour les titres de sociétés non cotées**, la valorisation est plus complexe. Elle fait intervenir, généralement, plusieurs éléments (valeur mathématique, rendement du titre, productivité...). A ce sujet, la Direction générale des Impôts a publié un manuel « L'évaluation des entreprises et des titres de société » ne comptant pas moins de 126 pages !

• **Quant aux valeurs mobilières cotées**, le redevable se voit offrir le choix entre le dernier cours connu ou la moyenne des trente derniers cours qui précèdent le 1^{er} janvier de chaque année.

► Le contrôle de l'évaluation par l'administration

L'administration a la possibilité d'établir l'insuffisance

Passif déductible

En principe, sont déductibles de l'assiette de l'ISF toutes les dettes présentes au 1^{er} janvier 2012 et à la charge personnelle du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal. Leur existence peut être justifiée par tout mode de preuve compatible avec la procédure écrite. Les redevables de l'ISF sont simplement tenus de joindre à leur déclaration les documents justifiant de l'existence, de l'objet et du montant des dettes dont la déduction est opérée (rappelons que les contribuables dont le patrimoine net taxable est inférieur à 3 millions d'euros sont dispensés de produire les justificatifs de dettes). L'insuffisance de ces justifications peut entraîner une rectification de la déclaration selon la procédure de redressement contradictoire.

• Impôts

Sont notamment visés :

- les impôts dus au titre de l'année précédente (impôt sur le revenu, taxe d'habitation, taxes foncières...);
- le montant théorique de l'ISF dû au titre de 2012.

Par contre, une dette fiscale établie suite à une procédure de contrôle, faisant ensuite l'objet d'une contestation par le redevable, et notamment d'une réclamation contentieuse, doit être regardée comme incertaine, ce qui lui ôte tout caractère déductible tant qu'elle reste litigieuse (BOI 7 S-2-98 du 7 mai 1998).

• Emprunts et dettes personnelles

Sont notamment déductibles à ce titre, le capital restant dû au 1^{er} janvier 2012, les intérêts échus et non payés, ainsi que les intérêts courus à cette même date. Il en va de même des factures et des charges de copropriété du dernier trimestre 2011 non acquittées au 1^{er} janvier 2012 et des chèques émis et non débités par la banque au 1^{er} janvier 2012.

• Dépôts de garantie

L'administration admet que les dépôts de garantie versés par un locataire au propriétaire ne soient pas compris dans la base d'imposition du bailleur. Lorsque, n'étant pas individualisés, ils sont compris dans les liquidités imposables du bailleur, celui-ci peut déduire de la valeur des biens imposables la dette résultant de son obligation de restitution des dépôts au locataire (Cass. com., 9 octobre 1990, n° 1112).

En revanche, les dépôts de garantie constituent une créance qui doit être comprise dans la base d'imposition à l'ISF du preneur à bail.

des évaluations fournies par le redevable : pour un bien immobilier, le fisc doit proposer au contribuable au minimum 3 références tirées de la cession de biens comparables. Ces éléments de comparaison doivent toujours être vérifiés, *in concreto*, tant parfois ils s'avèrent dénués de toute pertinence.

Sous réserve du respect d'une procédure de rectification contradictoire, la pénalité de caractère général encourue correspond à un intérêt de retard de 0,40 % par mois se cumulant aux majorations et amendes calculées sur le montant des droits éludés par le contribuable.

Traditionnellement, deux manquements sont constatés :

- l'insuffisance de déclaration, pour laquelle une tolérance par « bien », de 10 %, est acceptée par l'administration fiscale,

- le défaut ou le retard - sujet à quelques mesures de tempérence en cas de circonstances particulières - de déclaration. Ce dernier entraîne l'application de l'intérêt de retard susvisé et d'une majoration au taux de 10 %.

Concernant le délai de reprise de l'Administration fiscale, la loi TEPA du 21 août 2007 a ramené, pour les procédures de contrôle engagées depuis le 1^{er} juin 2008, le délai de prescription de longue durée (notamment applicable en cas d'absence de déclaration ou d'omission d'un bien imposable) de dix à six ans.

La prescription abrégée (jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de

laquelle l'imposition est due) est applicable en cas d'insuffisance ou d'inexactitude dans la déclaration. Ainsi, pour l'ISF de 2012, le délai de reprise expirera le 31 décembre 2015.

Une réponse ministérielle (n° 64017, publiée au JOAN du 6 juin 2006, p. 5910) énonce des mesures de tempérence :

- en cas de dépôt tardif, en présence de bonne foi, et au regard de circonstances particulières,
- pour les déclarations spontanées, en cas de difficultés d'établir avec certitude si le seuil d'imposition a été franchi les années antérieures.

Outre le redressement, la sous-estimation d'un bien comporte un autre risque : en cas de préemption ou d'expropriation, la valeur déclarée par le contribuable dans sa déclaration d'ISF lui est opposable...

2 OPTIMISER SON ISF

Plusieurs possibilités sont offertes aux contribuables afin de diminuer le coût de leur ISF : la minoration de son assiette, le jeu de son plafonnement, l'imputation de certains investissements sur le montant de l'ISF dû.

► La minoration de l'assiette de l'ISF

Investir dans des biens expressément exonérés par la loi, ou à caractère « professionnels », permet de diminuer la base imposable de l'ISF. Par ailleurs, la transmission d'un actif - voire de son seul usufruit - réduit la base d'imposition.

- **Les investissements spécifiques exonérés**

Ces investissements permettent une exonération :

- totale, par exemple, pour les objets d'antiquité, d'art ou de collection ;
- partielle (à concurrence de 75 % de leur valeur) pour les bois et forêts, les biens ruraux loués par bail à long terme (75 % jusqu'à 101 897 € et 50 % au-delà), etc.

Quant aux locaux d'habitation loués meublés, ils sont considérés comme professionnels, et par suite exclus de l'assiette de l'ISF, sous réserve du respect d'une triple condition :

- une inscription du loueur au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS),
- des recettes annuelles, retirées de cette activité, supérieures à 23 000 € qui représentent, par ailleurs, plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal.

Il est à préciser que l'absence d'inscription au RCS ne prive pas, à elle seule, l'activité de son caractère professionnel lorsqu'elle résulte du refus d'inscription du greffe motivé par le caractère non commercial de l'activité.

Les recettes annuelles de 23 000 € s'entendent du total des loyers courus, taxes comprises. Par ailleurs, pour l'appréciation du pourcentage de 50 %, le revenu net de la location en meublé doit être comparé au total des revenus nets catégoriels du foyer fiscal (avant déduction des charges du revenu global et des déficits antérieurs). Dans ces revenus, il convient d'inclure les revenus de la location en meublé.

- **L'exonération du patrimoine « entrepreneurial »**

Une exonération de principe de « l'outil de travail »

L'ensemble des biens nécessaires à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale est exonéré.

De ce principe, relèvent les titres de sociétés à vocation « professionnelle » sous la réserve essentielle que le détenteur y exerce son activité de manière effective et à titre principal.

L'exonération des titres de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés est conditionnée à la nature des fonctions exercées dans la société par son détenteur et à leurs conditions d'exercice, mais aussi, à l'importance - au moins 25 % - de la participation détenue dans le capital de la société ou de sa quote-part - plus de 50 % - dans le patrimoine brut imposable.

En pratique, les biens dépendant d'une exploitation individuelle sont exemptés de cet impôt s'ils sont nécessaires à l'exercice à titre principal, par leur propriétaire, d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Dans le cadre des activités exercées sous forme de sociétés, le législateur distingue deux cas :

- les parts de sociétés de personnes (EURL, SNC, ...) soumises à l'impôt sur le revenu, reconnues comme biens professionnels lorsque leur détenteur y exerce son activité professionnelle à titre principal et de manière effective ;
- les titres de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, exonérés d'ISF lorsque les exigences ayant trait, d'une part, à la nature et aux conditions

Suppression du plafonnement de l'ISF et du bouclier fiscal

- **Le plafonnement de l'ISF** permettant de limiter la somme de l'ISF et des impôts sur le revenu de l'année précédente à 85 % de ces revenus s'est appliqué pour la dernière fois à l'ISF dû au titre de 2011. Il est supprimé à compter de 2012.

- **Le bouclier fiscal** permettant aux contribuables d'obtenir la restitution de la fraction de leurs impôts directs (IR + ISF + Impôts locaux pour la résidence principale + prélèvements sociaux) qui excède 50 % de leurs revenus est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2013. En 2012, il sera possible d'en bénéficier pour la dernière fois pour les revenus de 2010 et les impôts payés, en 2010 ou 2011, au titre des revenus de 2010.

Quant à la créance « bouclier » (droit à restitution), elle doit désormais, sauf situations particulières, s'imputer obligatoirement sur la cotisation d'ISF due en 2012 (procédure d'autoliquidation sur l'ISF) en joignant l'imprimé n° 2041 DRBF. La part du droit à restitution non imputée sur la cotisation d'ISF 2012 est reportable exclusivement sur les cotisations d'ISF dues au titre des années suivantes.

d'exercice des fonctions et, d'autre part, à l'importance de la participation détenue, sont remplies.

En toute hypothèse, seuls les éléments du patrimoine social nécessaires à l'activité de la société bénéficient d'une exonération totale d'ISF. Ainsi, des valeurs de placement inscrites au bilan d'une société pourraient-elles être soumises à taxation si elles venaient à excéder notablement les besoins de son exploitation (à l'exemple, classique, d'une trésorerie pléthorique au sein d'un holding patrimonial ...).

Les régimes particuliers d'exonération partielle des titres de sociétés

Les investissements qui visent à accompagner durablement une aventure « entrepreneuriale » bénéficient également d'un régime de faveur.

Ainsi, sont exonérées d'ISF, à concurrence des trois quarts de leur valeur, et sans limitation de montant, les parts ou actions des sociétés faisant l'objet d'un engagement collectif de conservation (souvent dénommé « pacte Dutreil »).

Ce dispositif intéresse directement les actionnaires investisseurs minoritaires et les héritiers « passifs », mais aussi les salariés et mandataires sociaux qui y exercent leur activité principale, voire les retraités.

Par ailleurs, les titres reçus en contrepartie de la souscription, à compter du 5 août 2003, au capital d'une PME exerçant exclusivement une des activités précitées, sont exonérés d'ISF.

De même, depuis le 20 juin 2007, l'exonération est applicable à certaines parts de Fonds d'Investissement de Proximité (FIP), de Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI) et de Fonds Communs de Placement à Risque (FCPR).

Si la minoration de l'assiette de l'ISF peut découler d'investissements exonérés, elle peut résulter - dans une problématique élargie à la transmission du patrimoine - d'une réduction de la base taxable.

- **La contraction de la base taxable**

Une donation de biens, en pleine propriété, en

BIBLIOGRAPHIE

Chronique fiscale

L'ISF après la réforme

Dossiers pratiques Francis Lefebvre



A jour des derniers textes, cet ouvrage présente toutes les mesures phares de la réforme opérée par la loi du 29 juillet 2011: modification des règles de calcul, simplification des obligations déclaratives, aménagement de la réduction d'impôt pour charges de famille et des dispositifs « ISF-PME » et « ISF-dons », assouplissement du régime des biens professionnels et de l'exonération attachée aux « pactes Dutreil ».

Il donne toutes les explications utiles pour réussir le calcul de l'impôt, appliquer les nouvelles modalités de déclaration et de paiement et profiter des exonérations.

Payez moins d'impôts, les bonnes décisions pour 2012

Marie Lambert, éditions Eyrolles



Nous sommes tous concernés par l'impôt. La première partie de cet ouvrage est consacrée au foyer fiscal et les avantages existants pour toutes les situations (célibataire, en couple, avec enfants, etc.). Dans un second temps, ce manuel se concentre sur le quotidien de chacun. Une troisième partie conseille dans la gestion et la transmission du patrimoine et, enfin, l'auteur aborde la question de l'expatriation fiscale et du contrôle fiscal.

Evaluations

La cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 1^{er} janvier 2012

Editions Callon, 17700 Surgères



Destinée à permettre aux particuliers et aux professionnels de connaître la valeur vénale ou locative de tous les types de biens immobiliers, la 34^e édition de cet ouvrage de plus de 600 pages propose, pour la France entière (Paris, Banlieue et Province), 115 000 prix immobiliers d'habitation ou d'entreprise, et cela, par département et par ville de plus de 5 500 habitants. Les valeurs indiquées sont les moyennes des prix dominants du marché qui peuvent être affinées selon l'état du bien à estimer, sa situation, etc.

Financement du logement

Le guide complet du logement 2012

Paul Massé, Editions Les Carnets de l'info



Destiné aux particuliers et aux professionnels, le guide complet du logement présente chaque année depuis plus de 20 ans, clairement et simplement, toutes les informations mises à jour pour connaître : les différentes possibilités de financement du logement, les fiscalités immobilières sous leurs différents aspects, les législations et règlements relatifs à la vente, à la construction, à la copropriété et à la location de logements, les informations essentielles dans le cadre de l'achat, la location ou la vente d'un logement.

Technique

Je crée ma déco saine et naturelle

Christelle Auzias, Collection Facile & Bio, Terre Vivante



Peinture à la caséine ou à l'argile d'une couleur apaisante pour la chambre, glacis sur papier maroufflé original dans le salon, finition stuquée pour la cuisine... : les auteurs proposent des recettes simples et accessibles illustrées pas à pas en images, pour prendre soin de son intérieur en privilégiant des solutions naturelles permettant de préserver sa santé.

faveur d'enfants majeurs ou de tiers, aura généralement pour effet de réduire le montant de « l'ISF familial ».

Le démembrement de propriété constitue une option alternative.

Deux techniques peuvent conduire à limiter la base d'imposition :

- l'acquisition de la seule nue-propriété d'un bien, droit non taxable à l'ISF,
- la transmission temporaire d'usufruit - par exemple d'un actif de rapport - à un enfant, voire à une association ou à une fondation reconnue d'utilité publique. Pendant la durée du dessaisissement, le bien considéré n'est plus dans le patrimoine du donateur, mais dans celui de l'usufruitier (sauf abus de droit).

Par ailleurs, les revenus locatifs du bien transmis fournissent des ressources à l'enfant - supposé non rattaché fiscalement -, et « disparaissent » temporairement du revenu imposable des parents donateurs.

Ainsi, une donation temporaire répondra pleinement à un besoin d'aider des enfants à financer leurs études ou à « démarrer » dans la vie, sans obérer le financement du train de vie futur d'un couple (au lendemain, par exemple, d'un départ à la retraite accompagné d'une diminution des revenus disponibles ...).

► **L'imputation de certains investissements ou dons**

Il est possible de réduire sa facture d'ISF en déduisant du montant de l'impôt dû certains investissements réalisés dans une PME, ou les dons effectués à certains organismes.

• **Investissement dans une PME**

Il est possible, dans certaines limites, en lieu et place du paiement de l'ISF, de procéder à un investissement :

- soit au sein d'une PME,
- soit dans certains Fonds « ISF » : FIP (fonds d'investissement de proximité) et FCPI (fonds communs de placement dans l'innovation).

Dans ces hypothèses d'investissement, la réduction d'ISF est égale à :

- 50 % du montant des versements effectués,
- dans la limite annuelle de 45 000 € pour les souscriptions au capital de sociétés et de 18 000 € pour les souscriptions de parts de FIP et de FCPI.

• **Par ailleurs, il est possible de déduire du montant de son ISF les dons effectués au profit de certains organismes** (établissements de recherche ou d'enseignement supérieur, ateliers et chantiers d'insertion, fondations reconnues d'utilité publique...).

Dans ce cadre, 75 % du montant des dons est pris en compte dans une limite annuelle de 50 000 €.

• **En tout état de cause, le montant global de la réduction ISF (investissements dans les PME, les fonds ou dons) ne peut excéder 45 000 €** au titre d'une même année d'imposition. Quant à la fraction des versements ayant donné lieu à la réduction d'ISF, elle ne bénéficiera pas de la réduction d'impôt sur le revenu. ●