



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

**Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :**

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

**Note :** Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

**www.Financelmmo.com**

## Le barème de l'ISF pour 2008

- 1 Généralités sur l'impôt sur la fortune.**
- 2 ISF : un abattement de 30% sur la résidence principale**
- 3 Une réduction d'ISF (jusqu'à 50.000 euros par an).**
- 4 Le délai de redressement du fisc ramené à 6 ans.**
- 5 Questions / Réponses.**

### 1 - Généralités sur l'impôt sur la fortune.

Le barème de l'impôt sur la fortune (ISF) est revalorisé de 1,3% . Y seront soumis tous ceux qui possèdent un patrimoine supérieur à 770.000 euros au 1er janvier 2008 (contre 760.000 euros en 2007).

Conformément à la loi de finances, le barème de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est revalorisé de 1,3% pour 2008. Y sont désormais passibles tous ceux dont le patrimoine net taxable dépasse 770.000 euros au 1er janvier 2008 (contre 760.000 euros en 2007).

#### Les nouvelles tranches d'imposition pour 2008 :

Nouvelles tranches d'imposition		
Valeur nette taxable du patrimoine	Taux	Pour calculer directement son impôt
N'excédant pas 770 000 euros	0 %	$B \times 0$
De 770 000 à 1 240 000 euros	0,55 %	$(B \times 0,0055) - 4\,235$ euros
De 1 240 000 à 2 450 000 euros	0,75 %	$(B \times 0,0075) - 6\,715$ euros
De 2 450 000 à 3 850 000 euros	1,00 %	$(B \times 0,01) - 12\,840$ euros
De 3 850 000 à 7 360 000	1,30 %	$(B \times 0,013) - 24\,390$ euros
De 7 360 000 à 16 020 000	1,65 %	$(B \times 0,0165) - 50\,150$ euros
Supérieurs à 16 020 000	1,80 %	$(B \times 0,018) - 74\,180$ euros

(date de dernière mise à jour : 01/02/07)

B = base nette taxable. Si le patrimoine net taxable est de 1.000.000 euros, la formule de calcul pour arriver directement à l'impôt à payer est :  $(1.000.000 \times 0,0055) - 4.235$  euros, soit 1.265 euros. Si le patrimoine net taxable est de 5.000.000 euros, l'impôt à payer s'élève à :  $(5.000.000 \times 0,013) - 24.390$  euros, soit 40.610 euros.

### 2 - ISF : un abattement de 30% sur la résidence principale

**ISF : un abattement de 30% sur la résidence principale**

C'est une bonne surprise pour les assujettis à l'ISF. A compter de leur déclaration 2008, qu'ils devront remplir au plus tard mi-juin 2008, ils pourront appliquer un abattement de 30% sur la valeur vénale de leur résidence principale. Et ce, en vertu de l'article 14 de la loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat, dite loi TEPA ou "paquet fiscal".

### Rappel de l'ancien dispositif

Un abattement de 20% était effectué sur la valeur vénale de l'immeuble par son propriétaire, si il l'occupait à titre de résidence principale.

### La valeur nette réelle

" Non définie par la loi, elle correspond au prix que le jeu normal de l'offre et de la demande permettrait de retirer de la vente du bien, abstraction faite de toute valeur de convenance " explique un fiscaliste. En matière d'imposition sur la fortune, elle résulte de l'analyse des prix déclarés lors des mutations de biens immobiliers présentant des caractéristiques identiques et affectés au même usage.

## 3 - Une réduction d'ISF (jusqu'à 50.000 euros par an).

### Une réduction d'ISF qui peut aller jusqu'à 50.000 euros par an

Donner un coup de pouce financier à des PME et/ou consentir des dons à des organismes d'intérêt général ? Les contribuables assujettis à l'impôt de solidarité bénéficient désormais d'une réduction d'impôt qui peut atteindre 50.000 euros par an.

C'est la première fois que les contribuables passibles de l'ISF vont pouvoir bénéficier d'une réduction de leur impôt. La loi "paquet fiscal" publiée au Journal officiel du 22 août prévoit en effet que les contribuables peuvent réduire leur impôt de solidarité sur la fortune, en investissant dans les PME ou en faisant des dons à des organismes d'intérêt général. Pour alléger la note à régler au fisc, ils ont le choix entre ces deux solutions, quitte à les panacher. Mais le cumul des déductions est, dans tous les cas, limité à 50.000 euros par an.

### S'intéresser aux jeunes PME

La réduction d'impôt pour investissement dans une PME éligible est égale à 75% de l'investissement, ramené à la fraction des montants investis dans l'année concernée. Qu'il s'agisse d'un investissement direct ou indirect via une holding, les titres doivent être conservés au moins cinq ans. Donneront également droit à la réduction d'ISF, les investissements effectués par le contribuable dans sa propre PME, dans celle de son conjoint, de son partenaire lié par un Pacs ou de son concubin notoire ; initialement, la loi "paquet fiscal" d'août 2007 l'avait exclu, mais la loi de finances pour 2008 est revenue sur cette exclusion. Pour bénéficier de la réduction maximale, il faut par exemple verser 66.667 euros par an en direct dans une PME éligible.

### Souscrire des parts de FIP, de FCPR ou de FCPI

Initialement seuls les FIP donnaient droit à une réduction d'impôt sur la fortune. Elle était égale à 50% de l'investissement dans la limite de 10.000 euros par an. Avec le collectif budgétaire voté fin décembre, tout change. La réduction est toujours égale à 50% des versements effectués, mais dans la limite de 20.000 euros cette fois et pour trois types de fonds (les FIP ou fonds d'investissement de proximité, les FCPR ou fonds commun de placement à risque et les FCPI ou fonds commun de placement dans l'innovation) pris ensemble ou individuellement . Le pourcentage d'investissement à réaliser par ces fonds dans des PME non cotées de moins de 5 ans (pour donner droit à la réduction d'ISF), reste à 20% pour les FIP, mais il est fixé à 40% pour les FCPI et les FCPR.

### Effectuer des dons à des organismes d'intérêt général

Effectuer des dons à des organismes d'intérêt général (fondations, entreprises adaptées ou d'insertion, Agence nationale de la recherche, organismes de recherche publics ou privés d'intérêt général et à but non lucratif, établissements d'enseignement supérieur ou artistique...) permet d'obtenir une réduction d'ISF à hauteur de 75% du don, mais dans la limite de 50.000 euros par an. Pour obtenir la réduction maximale, il faut faire un ou plusieurs dons d'un montant total de 66.667 euros par an.

### Pas de cumul possible

Si l'on cumule les souscriptions directes ou via un holding au capital de PME, l'achat de parts de FIP, de FCPR ou de FCPI ainsi que les dons au profit d'organismes d'intérêt général, la réduction totale d'ISF ne peut pas dépasser 50.000 euros par an. Avant l'extension du dispositif, nous attendions une instruction fiscale qui devait clarifier le dispositif pour les FIP. La principale question pour les particuliers investisseurs était de savoir si au titre du même versement sur un FIP, ils pouvaient bénéficier à la fois de la nouvelle réduction d'ISF et aussi de la plus ancienne réduction à l'impôt sur le revenu (IR). Le projet d'instruction fiscale semblait accorder ce double avantage. Mais avec l'adoption des nouvelles dispositions, la plus grande confusion règne. La loi de finances rectificative appelle en effet un décret d'application, qui devrait être suivi d'une instruction fiscale (une seconde ou celle initialement prévue pour les FIP étendue ?).

### La réduction d'ISF et IR sera cumulable

En attendant l'instruction ou les instructions fiscales, la société bretonne Nestadio Capital, Fonds d'investissement de Bretagne,

a obtenu une confirmation écrite de la direction de la législation fiscale (DLF), qui confirme que la double réduction sera acquise. "Dans le cas particulier de la souscription de parts de FIP, la fraction de versement non prise en compte pour le calcul de la réduction d'ISF est susceptible d'être éligible au bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu", écrit la DLF avant de donner un exemple chiffré, que nous reproduisons intégralement ci-dessous.

### **Exemple chiffré détaillé par Bercy :**

Le 1er janvier 2008, M. et Mme X souscrivent pour 20.000 euros de parts d'un FIP éligible, dont le pourcentage d'actifs investi en titres reçus en contrepartie de souscription au capital de sociétés éligibles est fixé à 60%. La souscription est immédiatement et intégralement libérée.

**Au titre de l'année 2008, les époux seront susceptibles de bénéficier des réductions suivantes :**

- réduction d'ISF : 6.000 euros [(20.000 x 60%) x 50%]
- réduction d'impôt sur le revenu : 2.000 euros [(20.000 - 12.000) x 25%].

Dans cet exemple, 12.000 euros sont utilisés pour la réduction d'ISF (20.000 euros x 60%) et seul le solde, à savoir 8.000 euros peut donc bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu.

Bercy va plus loin. En plus de l'application de la réduction d'impôt sur le revenu sur la fraction du versement non utilisée pour la réduction d'ISF, la DLF précise en effet que la réduction d'ISF peut aussi profiter à la fraction de versement utilisée pour la réduction d'ISF, mais qui du fait du plafonnement de l'avantage, n'aurait finalement pas servi à cette réduction d'ISF. "Dans le cas où un versement (ou la fraction d'un versement) éligible au bénéfice de la réduction d'ISF ne peut être intégralement utilisé par l'effet du plafonnement du montant de la réduction, il est admis que la fraction de ce versement non utilisée soit éligible au bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu", explique en effet la DLF.

### **Une réduction acquise pour l'ISF payable en juin 2008**

Même si l'on retient la photographie du patrimoine au 1er janvier 2008 pour calculer l'impôt dû en juin, par exception, tout investissement fait jusqu'au 14 juin 2008 donnera lieu à la réduction pour l'ISF payable en 2008.

## **4 - Le délai de redressement du fisc ramené à 6 ans.**

### **ISF : le délai de redressement du fisc ramené de 10 ans à 6 ans**

La loi dite "paquet fiscal" réduit, de 10 ans à 6 ans, le délai de reprise du fisc en matière d'ISF. Ce dispositif va s'appliquer aux procédures de contrôle engagées à compter du 1er juin 2008.

C'est une mesure qui est passée presque inaperçue et qui pourtant va soulager un certain nombre de contribuables passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune.

"Dans tous les cas où il n'est pas prévu un délai de prescription plus court, le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'à l'expiration de la sixième année suivant celle du fait générateur de l'impôt", selon l'article de la loi, qui concerne les droits d'enregistrement, soit notamment les droits de succession, les droits de donation, et ... l'ISF.

### **Une mesure applicable au 1er juin 2008**

Cette disposition s'applique aux "procédures de contrôle engagées à compter du 1er juin 2008". Cette date d'entrée en vigueur particulière a été introduite sur demande expresse du gouvernement. "On peut craindre qu'avant l'entrée en vigueur de la mesure, l'administration fiscale n'utilise le temps qui lui reste pour opérer des rectifications sur 10 ans, avec un entrain particulier...", redoute Maître Olivier de Saint Chaffray, avocat associé chez CMS Bureau Francis Lefebvre.

### **Les délais de prescription actuels : 3 ans ou 10 ans**

Les délais de prescription jouent un rôle central en matière d'ISF et peuvent influencer largement sur les choix déclaratifs de certains contribuables. Actuellement, pour toute déclaration d'ISF déposée, l'administration fiscale dispose des trois années qui suivent pour contrôler la pertinence des éléments déclarés. En revanche, pour tout actif non déclaré ou en cas d'absence pure et simple de déclaration, elle dispose d'un délai de reprise de ... 10 ans, pour notifier une proposition de rectification. Autant dire qu'un tel délai a de quoi faire trembler plus d'un contrevenant. Entre 3 ou 10 ans, le choix est vite fait. Aussi certains contribuables choisissent-ils de faire une déclaration ISF, en minorant volontairement le montant des biens qui y sont mentionnés, plutôt que de ne rien déclarer du tout, et cela pour pouvoir se prévaloir de la prescription abrégée de 3 ans, plutôt que du délai de reprise de 10 ans.

### **Des redressements moins coûteux**

Pour les contribuables qui sont exposés et pour lesquels le délai de reprise est de 10 ans \_ ceux qui ont omis de déclarer un actif ou ceux qui n'ont pas fait de déclaration du tout \_, le passage à 6 ans est évidemment une très bonne chose. "Dans le pire des

cas, le redressement au titre de l'ISF serait mis en oeuvre sur les six dernières années, plutôt que sur les 10 dernières. Financièrement l'avantage n'est pas neutre, les années les plus anciennes étant généralement les plus coûteuses en terme d'intérêts de retard", explique Maître Olivier de Saint Chaffray. Peut-être la mesure incitera-t-elle ceux qui sont passibles de l'ISF, mais qui n'ont pas encore franchi le pas de peur d'être redressé sur 10 ans, à établir leur première déclaration ?

### Aucune incidence en matière de bouclier fiscal

L'article additionnel vise-t-il à rassurer ceux qui hésitent à faire jouer le bouclier fiscal, de peur des contrôles et redressements fiscaux qui pourraient s'en suivre ? A priori non. "La réduction à 6 ans du délai de reprise n'est pas, à mon sens, une réponse déterminante pour cette catégorie de contribuables. Ils ont généralement souscrit toutes les déclarations utiles, mais certains actifs déclarés peuvent, le cas échéant, avoir été sous évalués. A ce titre, ils bénéficient de la prescription abrégée (délai de reprise de 3 ans) et non pas de celle de 10 ans. La réduction à 6 ans du délai est donc, pour eux, inopérante. Cet aménagement ne devrait donc pas avoir un effet incitatif déterminant au regard de l'activation du bouclier fiscal ", fait valoir Maître Olivier de Saint Chaffray.

## 5 - Questions / Réponses.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



### Les derniers messages de la rubrique placement :

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

### Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne ([www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.