

Bulletin Ingénierie Patrimoniale

Rivière Morlon & Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

A V O C A T S

L'investissement MH pour payer moins d'ISF : une stratégie qui a du sens

Etre redevable de l'ISF n'implique pas systématiquement de bénéficier de revenus importants : il n'est en effet pas rare de constater une dichotomie entre l'importance du patrimoine de certains contribuables en comparaison de leurs revenus. C'est pour tenir compte de ces situations qu'existe un mécanisme de plafonnement de l'ISF.

Comment tirer profit de ce plafonnement pour diminuer voire annuler son ISF ?

En investissant dans un monument historique à restaurer dont les conséquences en matière d'impôt sur le revenu impacteront directement ce mécanisme.

La distinction avec le bouclier fiscal

Le mécanisme du bouclier fiscal permettait aux contribuables de limiter le montant de leurs impositions éligibles au dispositif proportionnellement à leurs revenus (d'abord à hauteur de 60%, hors prélèvements sociaux notamment, puis 50%, prélèvements sociaux compris).

Politiquement décrié à raison de sa nature de crédit d'impôt restituable, cette mesure fiscale a d'abord été modulée, permettant aux contribuables d'imputer eux-mêmes la fraction d'impôt excédentaire sur leur ISF notamment, avant d'être supprimée en 2011 au profit d'un retour à un mécanisme de plafonnement.

Les composantes du plafonnement

Le montant total des impositions comprend :

- Le montant de l'ISF ;
- Le montant d'impôt sur le revenu ;
- Le montant des prélèvements forfaitaires libératoires d'impôt sur le revenu ;
- Le montant des prélèvements sociaux.

Les revenus à prendre en compte sont :

- Les revenus imposables retenus pour leur montant net imposable à l'IR (après application, le cas échéant, des retraitements propres à certaines catégories de revenus)
- Les revenus exonérés.

Le mécanisme du plafonnement

Le mécanisme actuel du plafonnement consiste à limiter le total des impositions directes dont est redevable un contribuable à 75% de ses revenus. Ainsi, dans le cas où le montant des impositions retenues excède ce seuil, le mécanisme du plafonnement permet de réduire le montant de l'ISF, uniquement, à due concurrence de la fraction excédant ce montant.

Ce mécanisme aboutit donc, idéalement, à une exonération d'ISF en cas de revenu nul. Toutefois, et contrairement au bouclier fiscal, ce mécanisme a la nature d'une réduction d'impôt ne pouvant donner lieu à restitution.

Pourquoi une acquisition MH ?

L'acquisition d'un monument historique dans un but locatif peut permettre, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, l'imputation du déficit foncier résultant des dépenses de travaux sur le revenu global du contribuable sans limitation de montant.

Il est donc possible, en telle hypothèse, de réduire ou même effacer le montant des revenus pris en compte pour le plafonnement.

Ce faisant, l'acquisition d'un monument historique peut donc aboutir à réduire voire effacer l'ISF l'année ou les années d'imputation des déficits fonciers.

Exemple chiffré

Soit un contribuable célibataire ayant hérité d'un patrimoine soumis à l'ISF et présentant la situation suivante :

- Total des revenus : 180.000 € dont 150.000 € de salaires nets et 30.000 € de revenus fonciers ;
- Impôts directs : 66.500 € ;
- Impôts locaux : 4.500 € ;
- ISF : 70.000 € ;
- Effet du plafonnement :
 - o Réduction d'ISF : **4.000 €** ;
 - o ISF final : 66.000 €.

En cas d'investissement locatif MH financé en partie à crédit avec un montant de travaux de 155.000 € :

- Total des revenus : 25.000 € dont 150.000 € de salaires nets et 125.000 € de déficit foncier ;
- Impôts directs : 2.200 € ;
- Impôts locaux : 4.500 € ;
- ISF : 70.000 € ;
- Effet du plafonnement :
 - o Réduction d'ISF : **58.450 €** ;
 - o ISF final : 11.550 €.

A noter que la réalisation de travaux efface les revenus fonciers et donc les prélèvements sociaux y afférents au taux de 15,5%.

Remarque opérationnelle

L'acquisition d'un monument historique n'aboutit pas à rendre un contribuable davantage taxable au titre de l'ISF, qu'elle soit financée sur fonds propres (économiquement neutre) ou par recours à l'emprunt (permet la déduction du passif -capital restant dû- s'y rapportant).

Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière
Avocat associé

Marie-Bénédicte Pain
Avocat

Magali Dupuy
Avocat

Cédric Vermuse
Avocat

Contact : vr@riviereavocats.com