

## Réforme de l'ISF : « Des personnes non imposables pourraient le devenir en 2013 »

Écrit par Olivier Brunet Jeudi, 22 Novembre 2012 17:00

Partagez



**INTERVIEW** - Une disposition du projet de loi de finances pour 2013 va impacter l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) de certaines personnes, observe Olivier Jezequel, ingénieur patrimonial au sein du Family Office indépendant Agami.

**Hormis les tranches et les taux de l'ISF 2013, quelles sont les principales modifications de la fiscalité du patrimoine opérées par le gouvernement dans le projet de Budget de la France ?**

La nouvelle loi de finances prévoit de modifier la prise en compte des dettes se rapportant à des actifs exonérés, en limitant leur déductibilité à proportion des actifs taxables.

Typiquement quand vous êtes propriétaire de votre résidence principale, 30% de sa valeur est exonérée d'ISF grâce à la décote. Généralement vous disposez d'un emprunt en face, il s'agit d'un passif qui grève le patrimoine, déductible de l'assiette de l'ISF. Dans ces conditions, la résidence principale n'est pas imposable à l'ISF. Par exemple, dans le cas d'un appartement à Paris évalué à 2 millions d'euros, financé par un crédit de 1,5 million d'euros, l'actif net, de 0,5 million d'euros, n'était pas imposable puisque sous le seuil d'imposition de 1,3 million d'euros. Avec la réforme, on assiste à une réintégration partielle du crédit immobilier. Le seuil d'imposition est atteint beaucoup plus facilement. Des personnes qui se trouvaient hors du champ de l'ISF pourraient ainsi devenir imposables en 2013.

**La suppression de la déductibilité de dettes se rapportant à des biens hors champ de l'ISF va-t-elle impacter les opérations de démembrement de propriété ?**

Cet effet est encore plus flagrant en cas de démembrement. La souscription d'un crédit destiné à financer un bien démembrement détenu en nue-propriété, était réintégrée dans l'assiette de l'ISF. Ce type d'opération était souvent mis en place pour diminuer l'assiette de l'ISF : le nu-propriétaire n'était pas soumis à l'ISF et il pouvait de surcroît déduire la dette d'acquisition de la nue-propriété du bien. Désormais, cette déduction de la dette ne sera plus possible.

**Qu'advient-il des crédits non rattachables à un actif particulier ?**

Le texte de loi n'est pas très clair à ce sujet. De notre point de vue, ces crédits devraient rester déductibles de l'ISF. Cette question est bien entendu susceptible d'être traitée ultérieurement par l'administration fiscale dans une prochaine instruction administrative.