

Loi de finances 2018

Une relecture des str

- » Cinq spécialistes de l'ingénierie fiscale et patrimoniale ont décrypté les conséquences de la flat tax et de l'IFI
- » Le texte de la loi de finances révèle de nombreux effets de bord que seule la doctrine fiscale pourrait résoudre

Propos recueillis par **BERTILLE GILLE**

 @BertilleGille
 E-MAIL bgille@agefi.fr

L'Agefi Actifs. - Dans ce nouveau contexte, quelles sont les interrogations de vos clients ?

Yvan Vaillant. - Nous sommes sollicités par certaines personnes qui veulent revenir en France, mais ces dernières sont freinées dans leur élan car elles sont dubitatives quant à la pérennité de ces mesures. A noter que les demandes d'expatriation sont moins importantes depuis les élections. Seuls les départs des très gros patrimoines restent difficiles à endiguer car le coût des transmissions est élevé en France, en dépit des dispositions Dutreil qui sont certes efficaces, mais compliquées à mettre en œuvre.

Tristan Audouard. - Quand on regarde les raisons des départs, on s'aperçoit qu'il y a l'impôt sur le capital et ses revenus, mais aussi deux autres causes. La fiscalité des transmissions certes, et également la violence des contrôles fiscaux en France avec une administration souvent perçue comme étant extrêmement agressive et appliquant des pénalités très fortes. Même si la tendance générale va dans le bon sens, y compris dans la pratique des contrôles fiscaux, ou dans la loi sur le droit à l'erreur par exemple. Mais cela prendra un peu de temps pour que les contribuables soient complètement rassurés et reviennent.

Fabien Vatinel. - Je partage cette analyse. Cependant, nous constatons un changement psychologique et la restauration d'un climat de confiance grâce à l'effet « Macron ». Pour la première fois depuis une dizaine d'années, la fiscalité patrimoniale redevient lisible et simple. Il est important de souligner que l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ne pénalise pas les éventuelles relocalisations.

Églantine Lioret. - J'ai noté sur le dernier semestre 2017 beaucoup d'interrogations chez les sociétés de gestion d'actifs. L'annonce de l'IFI a jeté un froid, freinant le lancement de nouveaux fonds immobiliers. Paradoxalement, certaines activités ont connu un vrai essor. Il s'agit des fonds centrés sur l'immobilier commercial comme la promotion et l'achat-revente de biens immobiliers. Un succès qui tient non seulement à la conjoncture économique mais aussi à l'exonération d'IFI sur l'immobilier commercial.



HAMILTON / REA

Table ronde organisée par L'Agefi Actifs avec, de gauche à droite : Jérôme Barré, Fabien Vatinel, Églantine Lioret, Yvan Vaillant et Tristan Audouard.

L'IFI a été recentré sur les actifs immobiliers. Le texte prévoit la taxation de l'immobilier détenu via des organismes de placement collectifs, type SCPI ou OPCI.

Qu'est-ce que cela signifie ?

Églantine Lioret. - Il s'agit d'imposer à l'IFI le sous-jacent immobilier détenu directement ou indirectement par un fonds français ou étranger au prorata des droits que détient le porteur.

Comment sera évalué ce sous-jacent ?

Églantine Lioret. - Ces fonds ont normalement une valeur liquidative, c'est-à-dire une valeur de marché, qui sert de référence pour calculer le ratio immobilier du fonds. Les choses se compliquent dans un fonds européen ou international lorsque le sous-jacent français est détenu au travers de plusieurs sociétés interposées parfois étrangères. Dans ce cas, des calculs assez fins vont devoir être faits, tout cela pour une quote-part d'immobilier français probablement assez marginale par rapport à l'ensemble des

atégies s'impose



actifs constituant le fonds. En fait, il faudrait que la société de gestion produise plusieurs ratios : un ratio représentatif de la valeur totale de l'immobilier français présent dans le fonds à destination des non-résidents fiscaux français redevables de l'IFI et un second ratio à destination des redevables fiscaux français.

Mais les sociétés de gestion sont-elles opérationnelles sur ce point ?

Églantine Lioret. - La plupart des organismes représentatifs de fonds immobiliers travaillent déjà à mettre en place des processus qui permettront d'isoler la quote-part d'immobilier présente dans un véhicule collectif. Mais il y a une limite à cet exercice. Quelle que soit la bonne volonté des organismes français, beaucoup de clients investissent dans des fonds immobiliers basés à l'étranger, notamment au Luxembourg. Imposer à des sociétés de gestion européennes de fournir de tels détails portant sur une part parfois assez négligeable de la valeur d'un fonds paneuropéen est probablement assez illusoire pour quelques années encore.

Quelle marge d'appréciation sera laissée aux contribuables ?

Yvan Vaillant. - Le texte laisse supposer que les contribuables de bonne foi n'auront pas de souci.

Églantine Lioret. - Cette tolérance légale ne vaut que pour les foyers fiscaux qui détiennent moins de 10 % du capital de l'OPC. Cela dit l'administration fiscale va sans doute commencer par contrôler ce qui est le plus simple pour elle, c'est-à-dire la valorisation des biens immobiliers. Beaucoup de questions se posent quant à la prise en compte du passif, les détentions indirectes, l'immobilier mis à la disposition de sociétés opérationnelles... Les sujets ne manquent pas. J'aurais tendance à penser qu'elle s'inquiétera d'abord de ce qu'elle maîtrise le mieux avant de s'aventurer sur la question des investissements étrangers, qui finira par venir ensuite.

Tristan Audouard. - D'autant que si le contribuable a du mal à récupérer l'information, on peut penser que l'administration fiscale elle-même aura du mal à établir la valorisation.

Existe-t-il un régime spécifique pour exonérer d'IFI l'immobilier professionnel ?

Yvan Vaillant. - Auparavant il existait une notion de prépondérance immobilière qui a disparu avec l'IFI. La règle désormais pour déterminer la valeur des titres exonérée, c'est de regarder par transparence – quels que soient les degrés d'interposition – si l'immobilier est affecté à l'activité de la société qui le détient. Cette société peut avoir une activité essentiellement patrimoniale et une activité opérationnelle résiduelle. Le critère principal est l'affectation du bien à cette activité.

Églantine Lioret. - Avec l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), on pouvait essayer d'utiliser la trésorerie ou des placements financiers pour déqualifier la prépondérance immobilière d'une société et sortir du champ de l'ISF des actifs immobiliers en principe imposables. Aujourd'hui, la logique est totalement différente puisque l'IFI va taxer l'immobilier détenu directement et indirectement au travers de sociétés interposées indépendamment de leur prépondérance immobilière. Ainsi la technique consistant à accumuler de la trésorerie et à la réinvestir en valeurs mobilières ou autres pour échapper à l'ISF n'a plus d'intérêt. Avec l'IFI, la recherche d'actifs immobiliers en présence de sociétés interposées a été poussée très loin. Notons quelques cas d'alourdissement de la fiscalité et de double imposition qui n'ont peut-être pas été voulus mais qui résultent de la lecture des textes.



Loi de finances 2018

LOI DE FINANCES 2018 / UNE RELECTURE DES STRATÉGIES S'IMPOSE

→ Avez-vous des exemples ?

Églantine Lioret. - Le cas du chef d'entreprise actionnaire d'une *holding* qui détient des participations minoritaires dans une filiale et une sous-filiale opérationnelles du groupe. Si le contribuable détient moins de 10 % du capital des filiales, ses parts sont exonérées d'IFI. Si en additionnant les titres détenus dans les différentes sociétés opérationnelles le seuil de 10 % est dépassé, cette exonération n'est plus valable. Ajoutez à cela qu'il ne pourra pas échapper au phénomène de double imposition qui veut que le contribuable soit taxé sur les titres de la *holding* – dont la valorisation tient compte mathématiquement et économiquement de la valeur de ses filiales – et sur ses participations dans les filiales.

Yvan Vaillant. - Dans une chaîne de participations, lorsque la dette est contractée dans la société détenue en bout de chaîne, et qu'il existe d'autres actifs que de l'immobilier à l'actif des sociétés *holding* placées au-dessus de la société endettée, il y aura mécaniquement un effet dilutif de la base taxable. A chaque niveau de détention, on va calculer ce que représente l'immobilier taxable dans l'actif brut total. Puis on va multiplier ce ratio par la valeur nette des parts ou actions de la société. Cette valeur nette dépendra elle-même des dettes au passif admises en déduction. Il conviendra ensuite de réviser ce calcul à chaque niveau de détention : il s'effectuera en commençant par la société propriétaire de l'immeuble et en remontant jusqu'à la société dont le contribuable détient directement les titres. Ainsi, la valeur nette de chaque société multipliée par le ratio de la société en question impactera le calcul du ratio de la société du dessus et ainsi de suite. Par ce mécanisme, on va avoir une dilution de la base taxable plus ou moins forte. Je ne pense pas que ce soit

volontaire de la part de l'administration mais c'est en effet la méthode de calcul la plus logique.

Après avoir évoqué les actifs relevant du champ de l'IFI, quelles sont les règles en matière de passif ?

Jérôme Barré. - La mauvaise surprise, c'est la non-déductibilité des impôts – notamment l'impôt sur les revenus fonciers et la taxe d'habitation.

Yvan Vaillant. - En revanche, pour le plafonnement de l'IFI, les règles sont inchangées. On peut tenir compte de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux, quels qu'ils soient, y compris la CSG prélevée à la source sur le fonds euro. Ce point est souvent ignoré des clients.

Fabien Vatinel. - Cela permettait d'ailleurs à des contribuables d'annuler totalement l'IFI ou quasiment, en

dépôt de certains revenus. Maintenant il est sûr qu'il sera d'autant plus difficile de bénéficier du plafonnement que l'assiette de l'IFI est davantage réduite que celle de l'ISF.

Églantine Lioret. - Il faut rappeler que la loi de finances 2017 a inséré une clause anti-abus visant les contribuables qui contournent le plafonnement par l'utilisation abusive des *cash box*. Une clause reprise dans le nouveau dispositif. De ce fait, on ne peut plus créer de sociétés dédiées à des opérations d'achat-revente pour ensuite encapsuler l'excédent de trésorerie sans redistribution ultérieure, sauf à prouver que le contribuable ne poursuit pas un but principalement fiscal. A titre d'exemple, l'investisseur immobilier qui privilégie la détention indirecte aura la possibilité de loger dans la société certains passifs déductibles de la base de l'IFI qui seraient non déductibles s'il détenait l'immeuble en direct. Par ailleurs, en termes de structuration patrimoniale, placer de l'immobilier dans des sociétés civiles immobilières (SCI) offre aussi davantage de flexibilité, notamment en présence de titres démembrés ou d'indivision, ce qui facilite la gestion et la transmission du patrimoine en question. Des avantages qui ne sont pas, dans ce cas, purement fiscaux.

Yvan Vaillant. - Concernant la trésorerie excédentaire encapsulée dans la société et qui ne serait pas distribuée, l'IFI présente un avantage considérable. Autant cette trésorerie faisait l'objet d'un contentieux fourni du temps de l'ISF, désormais avec l'IFI elle est exonérée. Cette problématique reste d'actualité s'agissant des pactes Dutreil transmission sur lesquels un contrôle fiscal peut avoir lieu jusqu'à 12 ans après une opération de transmission. Dans ce cas le sujet de la trésorerie excédentaire reste important. En effet, dans des sociétés dont l'activité est à la fois civile et commerciale, la trésorerie excédentaire ne doit pas dépasser 50 % de l'actif brut sous peine de disqualifier les titres du bénéfice du Dutreil.

Comment vont être traités les comptes courants d'associés qui ont servi à l'acquisition d'un bien immobilier ?

Yvan Vaillant. - Un débat important va s'engager à ce sujet. Ces comptes servent à la valorisation des parts puisqu'ils constituent normalement une dette de la société. A présent, il faudra prouver que le compte courant a été constitué dans des conditions normales ou pour des raisons autres que principalement fiscales. Or, la plupart de ces comptes courants n'ont pas d'échéance de remboursement, ni de taux d'intérêt mais ont servi à l'acquisition d'un bien. D'autre part comment traiter un compte courant qui serait refinancé au moyen d'une dette bancaire ? Dans ce cas précis, l'emprunt bancaire n'a pas été souscrit par la société pour acquérir le bien, mais par la société pour rembourser un compte courant. Il conviendra de justifier de ce type de refinancement pour ne pas tomber dans de l'abus de droit.

Existe-t-il en matière d'IFI de nouvelles clauses anti-abus ?

Yvan Vaillant. - La loi de finances pour 2018 a introduit

« Seuls les départs des très gros patrimoines restent difficiles à endiguer »



HAMILTON / REA

YVAN VAILLANT,
directeur de l'ingénierie
patrimoniale,
Edmond de Rothschild

deux mesures anti-abus à destination des particuliers en matière de dette déductible au passif de l'IFI. La première concerne le retraitement des prêts *in fine*, la seconde se rapporte au plafonnement des dettes contractées par les contribuables dont le patrimoine brut dépasse cinq millions d'euros. Dès lors, seuls 60 % des passifs se rapportant à l'immobilier taxable peuvent être déduits. La quote-part excédant 60 % n'est déductible qu'à hauteur de 50 %. A la lecture du texte, les dettes au passif de sociétés ne sont pas concernées.

Fabien Vatinel. - La valorisation des parts et la non-déductibilité de certaines dettes, vont inévitablement poser la question de la temporalité. En quoi un contribuable qui a restructuré son patrimoine en le refinançant au moyen de sociétés endettées avant l'instauration de l'IFI, aurait-il pu agir dans un but principalement fiscal visé par un texte qui n'existait alors pas ? En outre, que ce soit en présence de double imposition ou d'application des dispositifs anti-abus, il y aura nécessairement avec cette notion de but principalement fiscal des effets induits non maîtrisés. Il va être intéressant d'attendre les commentaires de l'administration fiscale pour connaître le traitement qu'elle réservera à ces effets de bord et sur d'éventuelles tempéranes en la matière.

Selon vous, en matière d'IFI, quelles seront les priorités des brigades de contrôle ?

Jérôme Barré. - La première chose ce sera le contrôle de l'évaluation de la valeur vénale des actifs, une pratique déjà répandue pour l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Avec l'IFI les vérifications seront sûrement plus poussées.

Églantine Lioret. - Il ne faut pas oublier que des bases de collecte d'informations ont été mises en place ces dernières années. Elles permettent de recenser toutes les transactions immobilières.

Quelles consignes donnez-vous à vos clients pour la valorisation des actifs entrant dans le champ de l'IFI ?

Fabien Vatinel. - La prudence est de mise. Les inspecteurs investigueront d'autant plus finement que le périmètre de l'IFI est réduit. Les bases de données immobilières fonctionnent très bien. Mise à part l'abattement de 30 % bénéficiant à la résidence principale, il sera risqué de minorer la valeur des actifs – notamment l'immobilier détenu en direct, qui est le plus apparent. Dans les groupes de sociétés, en présence de chaîne d'interpositions, ce sera un peu plus complexe à contrôler.

Yvan Vaillant. - Au sujet de la résidence principale, de nombreux contribuables déduisent 100 % de l'emprunt ayant servi à l'acquisition du bien. Or, les textes risquent d'aboutir à une déduction de 70 %. Le débat existait déjà sur le fait de savoir si une dette afférente à un bien en partie taxable est déductible ou non. Le texte de l'IFI est plus clair que celui de l'ISF sur ce point, même si certains continuent de penser que, s'agissant

d'un abattement de 30 % et non d'une exonération, on pourrait toujours déduire 100 % de la dette. Nous sommes beaucoup plus prudents sur le sujet.

Qu'en est-il du délai de reprise de l'ISF ? Notamment si l'administration constate une trop grande disparité entre la valeur déclarée en 2017 et celle déclarée en 2018 ?

Jérôme Barré. - Le délai de reprise n'a pas changé, il est toujours de trois ans plus l'année en cours. Pour ce qui est de la transition entre l'ancien système et le nouveau, nous avons probablement intérêt à avancer progressivement. Autrement dit, augmenter un peu plus les revalorisations pour se rapprocher de la valeur vénale, sans trop se déjuger trop par rapport aux déclarations passées. Le risque existe, la base de l'IFI étant plus faible, cela va dégager plus de temps pour les contrôles et pour cette même raison Bercy aura à cœur que cet impôt produise.

Pensez-vous que les contrôles vont être renforcés ?

Jérôme Barré. - L'administration n'a jamais été malveillante dès lors que le contribuable avait intelligemment fait progresser sa valeur taxable. Attention toutefois, car dans ses redressements l'administration se fie de plus en plus à la qualité intrinsèque du contribuable, notamment quand il s'agit d'appliquer des pénalités pour manquement délibéré. Il est probable qu'en matière d'IFI l'administration fera quelques exemples. Certes les contrôles seront plus nombreux, seront-ils plus stricts ? Tout dépendra des consignes du ministère.

Fabien Vatinel. - Un projet de loi dit « pour une société de confiance » a été présenté en conseil des ministres le 27 novembre dernier. Il prévoit une modulation des intérêts de retard en fonction de l'attitude du contribuable. La loi de finances a déjà réduit de moitié le taux des intérêts à 0,2 % par mois au lieu de 0,4 %. Le contribuable qui s'adresserait spontanément à l'administration bénéficierait d'intérêts réduits de 50 % ou de 30 % s'il est de bonne foi. Ce dispositif démontre peut-être un léger changement d'approche de la part de l'administration fiscale.

Jérôme Barré. - D'après ce que j'ai entendu, l'administration s'y est opposée.

Autre apport de la loi de finances 2018, la flat tax. A titre de rappel, quel est le champ d'application de la flat tax ?

Tristan Audouard. - On peut relever que le champ d'application de la flat tax est extrêmement large puisqu'il

« Avec l'IFI les vérifications seront sûrement plus poussées »



HAMILTON / REA

JÉRÔME BARRÉ,
avocat associé,
société d'avocats Franklin



Loi de finances 2018

LOI DE FINANCES 2018 / UNE RELECTURE DES STRATÉGIES S'IMPOSE

→ vise tous les types de revenus de capitaux mobiliers. Cela va dans le bon sens. L'option pour le barème progressif est toujours possible mais elle est globale et annuelle. Avant d'opter, il faut vraiment analyser pleinement la situation.

Les *carried interest* sont-ils éligibles à la *flat tax* ?

Jérôme Barré. - L'une des principales interrogations des clients porte sur ce sujet. Toute la question est de savoir si, dans certains cas, ces *carried interest* pourraient être éligibles à la *flat tax*, ce qui changerait beaucoup de choses. Aujourd'hui, il n'y a pas d'avis définitif sur ce thème. Mais certains pourraient s'avérer éligibles à ce mécanisme.

Entrons dans le vif du sujet avec une première question sur les dividendes. Qu'est devenu le dispositif anti-abus envisagé par le Sénat ?

Yvan Vaillant. - Il a été abandonné. Les dividendes excédant 10 % du capital ne seront pas réintégrés dans l'assiette du barème progressif. Nul doute que cette proposition reviendra dans les débats.

Les contribuables imposés dans la plus haute tranche du barème atteignent un taux record de 62,2 % d'impôts, n'ont-ils pas intérêt à opter automatiquement pour le PFU de 30 % ?

Fabien Vatinel. - Concernant les distributions de dividendes, en cas d'option à l'IR et en tenant compte d'une imposition à la tranche marginale de 45 %, le taux effectif

d'imposition est de 40 % (après abattement de 40 % et hors déduction de la CSG) voire 44 % en ajoutant la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR). Le nouveau régime de la *flat tax* réduit le taux d'imposition à 30 %, voire 34 % avec la CEHR, soit un écart de 10 points ! Les demandes se font encore plus pressantes de la part des contribuables qui bénéficiaient du plafonnement de l'ISF et qui avaient tendance pour optimiser l'utilisation dudit plafonnement à limiter la perception de revenus directs et à s'endetter. Aujourd'hui, ils réalisent que les distributions de dividendes seront taxées moins fortement et que, le cas échéant, cela ne déplaçonne plus leur IFI. S'ils ne sont plus par ailleurs en mesure d'en bénéficier en tout état de cause. Donc, c'est un vrai 30 %, alors qu'auparavant, c'était du 40 %, voire du 75 % pour les contribuables qui déplaçaient. Il y a

« Le champ d'application de la *flat tax* est extrêmement large »



TRISTAN AUDOUCARD,
associé,
cabinet Jeausserand-Audouard

donc une vraie opportunité de distribution permettant le cas échéant aussi de rembourser certains emprunts ou apurer des situations.

Yvan Vaillant. - De fausses idées commencent à circuler, laissant penser qu'en matière de dividendes la *flat tax* est beaucoup plus intéressante que le barème. Or, ce n'est pas forcément vrai. En fait, si on raisonne en taux d'imposition, effectivement, au-delà de la tranche à 14 %, la *flat tax* est plus intéressante. Mais attention la base taxable n'est pas la même ! Au barème, vous bénéficiez de l'abattement de 40 %, pas avec le prélèvement forfaitaire unique. Si l'on fait le calcul, pour une personne seule dont les revenus ne dépassent pas 152.000 euros environ, il est plus intéressant d'opter pour le barème que pour le prélèvement forfaitaire unique – en partant du postulat qu'elle n'ait pas d'autres revenus.

Fabien Vatinel. - Les stratégies de capitalisation conservent tout leur intérêt, soit via l'assurance-vie ou via les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés. Dans les sociétés IS, l'effet est double, puisque le taux de l'impôt va progressivement baisser à 25 % en 2022 pour devenir inférieur à celui de la *flat tax*. Dans ce cas, le client se garde la souplesse de capitaliser ou de distribuer ultérieurement une partie de ses bénéfices à un taux de 30 %. Il est donc bien plus favorable de gérer en capitalisant les intérêts, les dividendes et les plus-values que de subir la *flat tax* annuellement.

Comment fonctionne à présent le régime des plus-values mobilières ?

Tristan Audouard. - Aujourd'hui, la *flat tax* englobe toutes les plus-values de cession de valeurs mobilières, notamment celles qui étaient autrefois exclues de l'abattement pour durée de détention, comme les ventes de bons de souscription d'actions ou assimilés (*warrants*).

Le régime de faveur accordé aux PME de moins de 10 ans est-il toujours d'actualité ?

Tristan Audouard. - Clairement lorsqu'il s'agit de cessions de titres de PME de moins de 10 ans acquis ou souscrits avant le 1^{er} janvier 2018, le cédant a intérêt à opter pour le barème ; mais si au cours de la même année, celui-ci a perçu des dividendes imposables dans la tranche marginale d'imposition, il y a un calcul à faire pour connaître le taux moyen applicable.

Yvan Vaillant. - Signalons qu'il y a un piège à éviter sur ces dirigeants de PME de moins de 10 ans. En cas de LBO, pour le dirigeant qui a créé son entreprise et qui apporte ses titres après le 1^{er} janvier 2018, il est probable que la plus-value future sorte du régime de faveur au moment de la revente, puisque les titres reçus en contrepartie de

« Les stratégies de capitalisation conservent tout leur intérêt »



FABIEN VATINEL,
directeur de l'ingénierie
patrimoniale, Neuflize

l'apport ont été reçus après le 1^{er} janvier 2018, date à laquelle l'abattement renforcé n'existe plus. Il risque d'y avoir des problématiques à cet égard.

Le régime du départ en retraite du dirigeant a-t-il subi des modifications ?

Fabien Vatinel. - Ce régime n'est plus aussi incitatif. Pour les titres acquis avant comme après le 1^{er} janvier 2018, le contribuable qui opte pour l'IR ne bénéficie que d'un abattement fixe de 500.000 euros. Les abattements renforcés disparaissent. Dans cette hypothèse, sauf à percevoir d'autres revenus, il est plus intéressant d'être soumis à la *flat tax*, même après huit années de détention. Ce nouvel abattement, d'ailleurs provisoire, prendra fin le 31 décembre 2022.

Nous ne reviendrons pas sur la fiscalité de l'assurance vie amplement développée dans nos colonnes. Toutefois le rajeunissement des primes a été évoqué par certains acteurs de la Place. Est-ce qu'on ne flirte pas avec l'abus de droit ?

Yvan Vaillant. - Cela a un coût de sortir du contrat car il faut payer l'impôt au passage. De plus, vous perdez l'antériorité fiscale de votre contrat. Je n'en vois pas trop l'intérêt.

Fabien Vatinel. - Je partage tout à fait cet avis. *A fortiori*, s'il s'agit d'anciens contrats alimentés par des primes versées avant 1998. Il ne faut surtout pas y toucher car en cas de transmission le contrat est totalement exonéré.

Yvan Vaillant. - Si vous souscrivez de nouveaux contrats, vous avez tout intérêt à garder des « anciens » contrats, avec des primes versées avant le 27 septembre, pour pouvoir opter pour le barème. Prenons l'exemple du dirigeant qui cède son entreprise et qui par ailleurs peut avoir besoin de revenus complémentaires. En effectuant des rachats sur « d'anciens contrats », il conserve l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire. Cela permet d'avoir du choix et de segmenter les anciens et nouveaux contrats.

Fabien Vatinel. - Ouvrir un nouveau contrat plutôt que de racheter un contrat existant semble une règle de saine gestion. Lorsque le souscripteur détient un contrat de moins de huit ans, là, curieusement, les rachats sont taxés plus lourdement que les rachats portant sur des versements post 27 septembre, éligibles à la *flat tax*. Au-delà d'un certain montant de revenus, les anciens contrats subiront une fiscalité supérieure à 12,8 %, puisque le prélèvement libératoire est de 15 % ou 35 %, sans compter les prélèvements sociaux. Ensuite, il peut y avoir un intérêt à ouvrir un nouveau contrat, notamment lorsque le souscripteur souhaite bénéficier de revenus complémentaires.

« Il va falloir obtenir la collaboration des compagnies d'assurance étrangères »



ÉGLANTINE LIORET,

avocat associé,

Herbert Smith Freehills Paris LLP

Quid de la réintégration dans la base de l'IFI de la valeur de rachat des contrats d'assurance vie représentative d'organismes de placements en immobilier, type OPCV ou SCPI ?

Églantine Lioret. - Cette mesure vient en réaction à certains comportements – certes caricaturaux – observés ces dernières années. Certains redevables propriétaires d'un patrimoine immobilier assez significatif le logeaient dans un organisme de placement collectif immobilier (OPCI). Ils vendaient alors l'OPCI à une compagnie d'assurance vie, de préférence non française, qui leur ouvrait un contrat d'assurance vie et plaçait l'OPCI dans un compartiment dédié, le prix de vente étant placé chez l'assureur. En conséquence, le souscripteur qui la veille était soumis à l'ISF sur ses propriétés immobilières, en était le lendemain exonéré et se retrouvait souscripteur d'un contrat d'assurance vie avec un

sous-jacent immobilier mais plus d'immobilier passible de l'ISF. On voit bien que l'IFI ne devrait plus permettre cela. Il y a désormais dans les contrats d'assurance vie en unités de compte l'obligation de valoriser l'immobilier et pour le redevable de déclarer la quote-part de sous-jacent immobilier détenu par ce biais.

Comment les compagnies vont-elles procéder pour compartimenter les sous-jacents immobiliers ?

Églantine Lioret. - Dans un contrat d'assurance-vie en unités de compte, la compagnie a les moyens de tracer les investissements immobiliers qu'elle réalise pour le compte du porteur du contrat. Mais il ne sera pas simple de collecter ces informations. L'information va venir des intermédiaires, principalement les conseils en gestion de patrimoine et les sociétés de gestion de foncière. Ils seront progressivement mis au pied du mur. Ces acteurs vont devoir faciliter l'obtention et la diffusion de ces informations ne serait-ce parce qu'ils ne voudront pas être tenus pour responsables en cas de redressement fiscal. Progressivement, je pense que les intermédiaires vont s'assurer de la mise en place de processus permettant la collecte et la diffusion des informations fiscales auprès de leurs clients. Autre écueil, il va falloir obtenir la collaboration des compagnies d'assurance étrangères pour récupérer ces informations.

Fabien Vatinel. - Des questions d'arbitrage vont se poser, puisque certaines unités de compte seront soumises à l'IFI et d'autres pas. Ce que l'on peut simplement dire, c'est que l'impôt ne doit pas guider la nature des investissements. La règle c'est la diversification de son patrimoine, y compris au sein des contrats d'assurance vie. Il ne faut pas regarder l'IFI uniquement, mais le rendement global de chaque unité de compte sur la durée. **a**