

# Les vertus cachées de la dette

**Emprunter recèle de nombreuses vertus fiscales, notamment sur l'impôt sur la fortune et la réduction des revenus fonciers imposables. C'est également un très bon outil d'optimisation fiscale.**

**A**UX côtés de l'actif, il faut aussi comprendre – ou suggérer – le passif ! La dette, ce parent pauvre d'un pan entier du patrimoine, a souvent été étudiée à l'aune d'une certaine littérature financière qui cherchait à mesurer toutes ses vertus. Après tout, une dette qui bénéficie d'une gestion optimisée, s'avère tout aussi efficace qu'investir dans des dispositifs défiscalisants classiques. Et entre autres vertus, le passif permet de diminuer son ISF et de réduire les revenus fonciers imposables.

## Réduire l'ISF

La base imposable de l'ISF est déterminée en déduisant le passif de l'actif imposable. Il est donc important de maximiser la dette déductible.

## De quoi se compose le passif déductible ?

### L'impôt sur le revenu

L'impôt sur le revenu dû au titre des revenus précédent le 1<sup>er</sup> janvier de l'année au titre de laquelle l'ISF est déclaré, ainsi que les prélèvements sociaux (CSG et CRDS). Les avis d'imposition n'étant pas encore envoyés à l'époque de la déclaration d'ISF, il vous appartient de faire votre propre calcul.

### Les taxes foncières et taxes d'habitation

Les taxes foncières et taxes d'habitation grevant des biens immobiliers imposables étant mis en recouvrement au cours du dernier trimestre de l'année, vous pouvez retenir les taxes émises l'année précédente.

### Les rappels d'impôts

Les rappels d'impôts non encore payés, à condition que vous ne les ayez pas contestés. Lorsqu'une dette fiscale naît d'une procédure de contrôle, son existence peut être incertaine lorsqu'elle est contestée par le redevable. Dans ce cas, la déduction doit être refusée aussi longtemps que la dette est litigieuse. Par contre, lorsque la dette n'est pas ou plus contestée, elle peut être considérée comme certaine dès l'acceptation du redressement, quelle que soit la date d'émission de l'imposition complémentaire.

Trois arrêts de la Cour de cassation confirment la doctrine administrative applicable en la matière :

- une dette fiscale établie à la suite d'une procédure de contrôle est incertaine lorsqu'elle est contestée par le redevable, de sorte qu'elle ne peut être déduite aussi longtemps qu'elle reste litigieuse (Cass. Com. du 13 janvier 1998, n°96-10352) ;
- pour être inscrite au passif du patrimoine soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune, une dette doit être certaine dans son existence au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée, ce qui postule qu'elle ne peut l'être en cas de litige ou de contestation (Cass. Com. du 13 janvier 1998, n°96-10439).
- la Cour de cassation précise qu'une dette fiscale révélée au contribuable par une procédure de contrôle – et non contestée – est certaine dans son existence à compter du fait générateur de l'impôt à l'origine du rappel notifié



et peut, à partir de cette date, être déduite au passif de l'ISF correspondant (Cass. Com. du 6 octobre 1998, n° 96-20849).

Il résulte de ces trois décisions qu'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 et ce, tant qu'elle reste litigieuse. Une dette fiscale demeure litigieuse tant que n'est pas intervenue, soit une décision d'abandon de la rectification par l'administration ou de la contestation par le redevable, soit une décision de justice irrévocable, c'est-à-dire non susceptible de recours ou pour laquelle le délai de recours est expiré.

### Les crédits immobiliers

Les emprunts, notamment immobiliers, pour un montant égal au capital restant dû au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, augmenté des intérêts échus et non payés et des intérêts courus à cette même date. Les mêmes règles sont applicables aux prêts-relais immobiliers.

Si l'emprunt est indexé, le capital restant dû est calculé en tenant compte de l'index au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Dans le cas de l'achat d'un bien moyennant le versement d'une rente viagère, il convient de déclarer ce bien pour sa valeur vénale et de déduire, au titre du passif, le montant de la rente due au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition pour sa valeur en capital d'après l'âge du créancier, les conditions relatives à la déductibilité des dettes étant supposées remplies.

### Les prestations compensatoires et les pensions alimentaires

Par un arrêt du 19 avril 2005 (Cass.com., n° 03-11-750), la Cour de cassation a jugé que, assimilable aux créances alimentaires en raison de son caractère insaisissable et incessible, la prestation compensatoire versée en cas de divorce sous forme de rente viagère est privée de valeur patrimoniale. Sa valeur de capitalisation n'entre donc pas dans l'assiette du patrimoine taxable à l'impôt de solidarité sur la fortune du créancier. En revanche, la faculté de déduction par le débiteur de la valeur de capitalisation de la prestation compensatoire qu'il verse sous forme de rente n'est toutefois pas remise en cause. Ce principe s'applique également aux personnes débitrices de pensions alimentaires.

A titre de règle pratique, l'évaluation en capital de la rente n'est pas remise en cause si :

- s'agissant des rentes constituées auprès d'organismes institutionnels, leur valeur n'est pas supérieure au montant de la provision mathématique pure que ces organismes sont tenus de calculer au 31 décembre de chaque année pour chaque contrat en cours ;

- s'agissant de rentes constituées entre particuliers, leur valeur est fixée en application des barèmes publiés chaque année par l'administration dans la notice de la déclaration d'ISF. La pension qu'un époux condamné a dû payer de son vivant à son conjoint divorcé lui survit, en raison de son caractère d'indemnité, et constitue à ce titre une dette de son patrimoine qui passe telle quelle à ses héritiers. En conséquence, le débiteur d'une pension alimentaire accordée

par jugement à son ex-époux divorcé peut déduire la valeur de capitalisation de cette pension de la base servant au calcul de l'impôt de solidarité sur la fortune.

### L'ISF lui-même !

La déduction de l'ISF vous oblige donc à faire un premier calcul théorique de l'impôt, sans tenir compte de l'ISF au passif, puis une fois déterminé cet ISF théorique, l'ajouter au passif déductible pour recalculer la base taxable et l'impôt réellement dû. En ce qui concerne la déduction de l'impôt de solidarité sur la fortune lui-même, le redevable peut déduire de son patrimoine la somme obtenue :

- en appliquant le tarif de l'impôt au montant net de son patrimoine, compte non tenu de l'impôt dû au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune ;

- et en retranchant de ce résultat, le cas échéant, l'impôt sur la fortune acquitté à l'étranger au titre des biens meubles et immeubles situés hors de France.

Bien entendu, il n'y a pas lieu de tenir compte des impôts payés hors de France qui ne peuvent pas effectivement être imputés. Il en est ainsi, par exemple, de l'impôt sur la fortune versé à l'étranger au titre de biens professionnels.

Exemple : un redevable possède au 1<sup>er</sup> janvier 2014 un patrimoine d'une valeur nette, avant déduction de l'impôt de solidarité sur la fortune, de 8 000 000 €. Ce patrimoine est constitué en totalité de biens non professionnels. Certains de ces biens étant situés à l'étranger, le redevable a acquitté en avril 2012 pour 5 000 € d'impôts sur la fortune étrangers imputables.

On suppose que le redevable n'a pas de charges de famille.

Montant théorique de l'impôt dû sur la valeur du patrimoine avant déduction de l'impôt de solidarité sur la fortune :  $(8\,000\,000\text{ €} \times 0,0125) - 26\,810\text{ €} = 73\,190\text{ €}$ .

Le montant théorique de l'impôt de solidarité sur la fortune est égal à :  $73\,190\text{ €} - 5\,000\text{ €}$  (impôts étrangers imputables) =  $68\,190\text{ €}$ .

La valeur nette du patrimoine imposable est alors de :  $8\,000\,000\text{ €} - 68\,190\text{ €} = 7\,931\,810\text{ €}$

L'impôt exigible est égal à :  $(7\,931\,810\text{ €} \times 0,0125) - 26\,810\text{ €} = 72\,337\text{ €}$

L'impôt à payer est égal à :  $72\,337\text{ €} - 5\,000\text{ €} = 67\,337\text{ €}$ . »

## Dette née de la réparation d'un dommage corporel

La valeur de capitalisation des rentes ou indemnités perçues en réparation de dommages corporels liés à un accident ou à une maladie est exclue du patrimoine taxable à l'ISF des personnes bénéficiaires ou, en cas de transmission à titre gratuit par décès, du patrimoine du conjoint survivant. Outre le montant actualisé des arrérages perçus au titre de la réversion, il convient également d'admettre au passif de la déclaration d'ISF du conjoint survivant une fraction de la valeur capitalisée des rentes ou indemnités perçues par le défunt correspondant aux droits légaux du conjoint survivant dans la succession de l'époux prédécédé.

Pour le bénéfice de ces dispositions sont pris en compte les droits que la loi accorde au conjoint dans la succession de l'époux prédécédé. Ainsi, par exemple, si dans le cadre d'une succession le conjoint survivant âgé de 80 ans a opté pour l'usufruit, 30% de la valeur capitalisée de la rente versée au défunt, correspondant à la valeur de l'usufruit dans la succession pour un conjoint de cet âge, pourront être pris en compte au passif de la déclaration d'ISF en complément du montant actualisé des arrérages perçus au titre de la réversion.

En revanche, il n'est pas tenu compte des libéralités reçues antérieurement par le conjoint survivant. Il est en effet tenu compte de sa seule vocation successorale légale.

**Dans le passif sont inclus les découverts ou les comptes débiteurs, les dépôts de garantis, les factures...**

### Mais aussi...

Dans le passif déductible sont compris également les découverts bancaires ou les comptes débiteurs dans une société, les dépôts de garantie reçus des locataires en début de bail, les factures antérieures au 1<sup>er</sup> janvier et non encore payées à cette même date. Sur ce point, si des travaux ont été effectués mais non encore réglés, il est impératif que la facture (non réglée au 1<sup>er</sup> janvier N+1) soit établie et datée avant le 31 décembre.

### Recourir à l'emprunt

Financer l'acquisition d'un bien immobilier soumis à l'ISF par un emprunt permet de réduire la base imposable et ce d'autant que financièrement parlant, les crédits sont très peu coûteux aujourd'hui (cf. *notre partie Immobilier, rubrique Actualité, page 40*).

Dans le cas d'un prêt *in fine*, la dette restant due jusqu'à la fin du contrat, elle a un important effet de levier, d'autant que les intérêts déductibles sont plus élevés que dans le cadre d'un emprunt classique. En revanche, l'année du remboursement du capital, la dette disparaît dans sa totalité.

### Réduire les revenus fonciers

#### Créer un déficit

Les intérêts – et les frais – d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers. L'emprunt apporte dans ce cas, également, un important effet de levier fiscal. Les contribuables soumis au régime réel d'imposition peuvent déduire de leur revenu net foncier les intérêts des emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la (re)construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location. En sus des intérêts proprement dits, les contribuables sont autorisés à déduire les frais d'emprunts. La déduction est limitée aux sommes payées au

cours de l'année d'imposition et dont le propriétaire peut justifier. Elle s'applique dans les mêmes conditions aux propriétés urbaines et aux propriétés.

Les emprunts sont réputés contractés pour la conservation des immeubles lorsque les fonds empruntés sont utilisés par le propriétaire pour couvrir les dépenses se rapportant directement à ses immeubles et qu'il ne pourrait se dispenser d'assumer sans perdre tout ou partie de ses droits de propriété. Tel est le cas des emprunts contractés pour le paiement des droits de mutation à titre gratuit, notamment.

Il importe peu que les intérêts soient payés à un tiers qui a consenti un prêt pour permettre à l'héritier, au donataire ou au légataire de régler en une seule fois les droits dont il est redevable ou qu'ils soient versés au Trésor.



Les intérêts qui se rapportent à des sommes empruntées pour acheter un terrain à bâtir ou un immeuble ou faire construire un bâtiment destiné à être donné en location nue dans le cadre des revenus fonciers présentent le caractère de charges déductibles, sous réserve du respect des conditions générales de déduction des charges (Conseil d'Etat, arrêt du 11 mai 1977, n° 00450). Il en est de même pour la fraction des intérêts qui se rapporte aux sommes utilisées pour le paiement des droits de mutation à titre onéreux.

Les intérêts d'un emprunt contracté pour l'acquisition d'un immeuble restent déductibles même si l'immeuble ne produit plus de revenus, dès lors qu'il a été démolé en vue de sa reconstruction et de l'obtention par le propriétaire de revenus fonciers plus élevés (CE, arrêt du 8 juin 1990, n° 52745).

Lorsqu'un contribuable donne en location la résidence qu'il occupe à titre d'habitation principale et qu'il quitte pour trouver un emploi dans une autre région, le loyer qu'il perçoit est imposable à l'impôt sur le revenu dans la

catégorie des revenus fonciers. Il peut cependant déduire du loyer brut, sans limitation de durée ou de montant, les intérêts des emprunts contractés pour acquérir ou construire l'habitation qu'il occupait antérieurement à son changement de domicile (Réponse ministérielle Cazenave, n° 22329, JO AN 12 mars 1990, p. 1201).

Les intérêts d'un emprunt contracté pour la réparation ou l'amélioration d'un immeuble donné en location sont admis en déduction quelle que soit l'affectation des locaux (habitation, commerce, industrie, autres activités non salariées, etc.). Ainsi, la déduction des intérêts d'emprunt contractés pour l'amélioration d'un immeuble est admise même si les dépenses d'amélioration proprement dites ne sont pas nécessairement déductibles des revenus fonciers (notamment pour certaines dépenses réalisées sur les locaux professionnels et commerciaux).

### Changement d'emprunt

Dès lors que ces prêts n'ont pas pour objet les opérations listées plus haut, mais le remboursement ou le remplacement d'un prêt antérieur présentant ces caractéristiques, les intérêts des emprunts substitutifs ne sont en principe pas admis en déduction des revenus fonciers.

Cependant, compte tenu des conditions économiques qui motivent généralement ces opérations, il est admis que le droit à déduction des revenus fonciers attaché à l'emprunt initial ne soit pas modifié, lorsque les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- le nouvel emprunt doit être souscrit pour rembourser ou se substituer à l'emprunt initial. Cette condition est remplie lorsque le nouveau contrat ou l'avenant le mentionne expressément en se référant à lui. Il est précisé que l'identité de l'organisme prêteur pour les deux prêts n'est pas nécessaire ;
- les intérêts admis en déduction n'excèdent pas ceux qui figuraient sur l'échéancier initial. Il est précisé que cette limitation s'apprécie globalement en comparant la somme des intérêts figurant respectivement sur l'échéancier de l'emprunt initial et sur l'échéancier du nouvel emprunt (rép. ministérielle Le Ridant, n° 23339, JO AN 8 décembre 2003, p. 9401).



## Optimiser la gestion patrimoniale

**M**onsieur P. est associé dans un laboratoire d'analyses médicales par le biais d'une société holding patrimoniale. Il possède la somme de 150 000 € et touchera, d'ici la clôture de l'exercice, près de 80 000 € de dividendes nets. Il doit racheter dans l'intervalle, les parts de son associé pour un montant de 100 000 €.

### Proposition initiale du conseiller en gestion de patrimoine

Celui-ci lui a proposé l'achat d'un bien immobilier dans le cadre du dispositif Duflot. Comme ses fonds existants doivent lui servir à racheter les parts de son associé, il ne dispose réellement que de 50 000 € à placer. Par conséquent, il va contracter un prêt amortissable sur vingt-cinq ans pour financer son opération Duflot, placer les 50 000 € restants sur un contrat d'assurance-vie, racheter les parts de son associé pour 100 000 €, et placer, dès encaissement des dividendes, les 80 000 € en versement complémentaire.

L'inconvénient d'une telle opération est :

- pour le client : le crédit immobilier pour financer l'opération va structurellement générer un revenu imposable supérieur et un solde de trésorerie négatif. L'ensemble de ses actifs liquides se limite en final à 130 000 €.
- pour le conseiller en gestion de patrimoine : hormis l'opération de défiscalisation, il n'est absolument pas certain de pouvoir gérer les 130 000 €.

### La solution proposée

- Financement de la défiscalisation : dans la mesure où une opération Duflot n'a pas forcément vocation à faire partie du patrimoine à long terme du client, il n'est pas nécessaire de mobiliser autant de capital en adossement du crédit. Un crédit *in fine* de vingt ans prolongeable par une période d'amortissement de dix ans avec un adossement de 10 % (soit 30 000 €) sur une assurance-vie, permet au client de sortir de l'opération au moment souhaité.

- Le rachat des parts : le CGP proposera la mise en place d'un crédit sur encours dont le principe repose sur l'ouverture d'une ligne de crédit avec une assurance-vie en garantie, ouverte par le client. Pour 120 000 € d'investissement en fonds euros, le partenaire bancaire pourra débloquer une ligne de 100 000 € sur dix ans en *in fine* à un taux inférieur à 3 % annuel. Le client emploiera l'intégralité des fonds en apport du compte courant dans sa holding pour racheter les parts de son associé. Il pourra ainsi refacturer à l'euro près le coût de son crédit. Par conséquent, cela lui permettra de diminuer d'un tiers le coût réel de son emprunt. Il s'agit de la première étape du montage visant à accueillir les futurs dividendes. De ce fait, lorsque ceux-ci seront effectivement versés, le CGP n'aura pas à craindre d'éventuelles moins-values.

Source : Extraits d'une étude réalisée par Euclide, parue dans le numéro 24 de Profession CGP de janvier 2014.

Pour bénéficier de ces dispositions, les contribuables doivent préciser sur leur déclaration de revenus fonciers à quel prêt le nouveau se substitue. Le cas échéant, les justifications seront produites sur demande du service des impôts.

## Démembrement de propriété

Les intérêts des emprunts effectivement versés par l'usufruitier de parts d'une société détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la société imposable au nom de l'usufruitier. La circonstance que la société constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-proprétaire en l'absence de convention contraire, n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur les revenus fonciers qu'il

retire d'autres immeubles au cours de la même année ou des dix années suivantes. Les intérêts d'emprunts effectivement versés par les nus-proprétaires d'immeubles loués, et destinés à financer soit l'acquisition de la nue-proprété, soit les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration de ces immeubles, sont déductibles des revenus fonciers provenant, le cas échéant, de leurs autres propriétés (rescrit n° 2007/53, FP, du 11 décembre 2007).

La fraction du déficit qui résulte de ces intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

## Frais d'emprunt

En sus des intérêts versés au cours de l'année d'imposition, les propriétaires sont autorisés à déduire les frais d'emprunt. Il s'agit notamment :

- des frais de constitution du dossier ;

- de ceux émanant des inscriptions hypothécaires ou en privilège de prêteur de deniers. Sur ce point, les honoraires de notaire correspondant à un contrat de prêt garanti figurent parmi les frais d'acte hypothécaire ou d'inscription en privilège de prêteur de deniers de ce prêt. Ces honoraires, ainsi que la TVA qui leur est applicable, constituent des charges déductibles des revenus fonciers.

Le contribuable doit être en mesure de justifier de la nature et du montant des honoraires de notaire dont il demande la déduction ; notamment, ces honoraires doivent pouvoir être distingués de ceux qui correspondent à l'acte d'achat lui-même (ces derniers honoraires constituent des frais engagés en vue de l'acquisition d'un capital immobilier et ne peuvent donner lieu à aucune déduction) ;

- des sommes versées à un organisme de cautionnement : la contribution à un fonds mutuel de garantie à hauteur du montant non remboursable en fin de crédit, ainsi que la commission définitivement acquise par l'organisme. En revanche, la fraction de ces sommes qui est susceptible d'être restituée au propriétaire ne peut être admise en déduction ;

- des frais de mainlevée ;
- des agios ou commissions de banque ;
- des primes afférentes à un contrat d'assurance-vie ou d'assurance-décès souscrit pour garantir le remboursement de l'emprunt.

Les frais d'emprunt liés à la souscription d'un emprunt substitutif n'ouvrent pas droit, en principe, à déduction, à l'exception des primes afférentes aux assurances contractées pour garantir le remboursement du nouvel emprunt.

Cela étant, il est admis que les frais liés à la souscription d'un emprunt substitutif, les dépenses de résiliation anticipée de l'emprunt initial et, le cas échéant, les intérêts compensatoires versés en cas de renégociation d'un prêt avec le même établissement soient considérés comme déductibles si la résiliation et la souscription d'un emprunt substitutif ont effectivement permis de diminuer le montant global de la charge d'intérêts restant dus. Pour l'appréciation de cette condition, il convient de prendre en compte globalement la charge constituée par les intérêts et les frais du nouvel emprunt. ■

Dominique de Noronha