

# Patrimoine & ENTREPRISE

GRUPE MONASSIER FRANCE

ANDRESY - ARRAS - AVALON - BORDEAUX - CHOLET - EPINAL - FORT-DE-FRANCE - GARDANNE - JOUÉ LES TOURS - LA FERTÉ BERNARD - LE PUY EN VELAY - LILLE - MONTPELLIER  
NANTES - NÉRAC - PARIS - PAU - REIMS - RENNES - RODEZ - SAINT PRIEST - TOULOUSE - TRANS EN PROVENCE - TROYES - UZÈS - CORRESPONDANTS ÉTRANGERS : ALGERIE, ALLEMAGNE,  
BELGIQUE, CAMEROUN, CANADA, CÔTE D'IVOIRE, DANEMARK, ESPAGNE, GRANDE BRETAGNE, ISRAËL, JERSEY, LUXEMBOURG, PAYS-BAS, SÉNÉGAL, SUISSE, TOGO.

N° 24

## DÉFISCALISATION

Profitez-en. N'en faites pas une obsession

### SOMMAIRE

DÉFISCALISATION

PRÉPARER SA SUCCESSION

BOURSE / PEA

PLACEMENTS

DEMEURES HISTORIQUES

LOI MALRAUX

IMMOBILIER

ENTREPRISES

DÉLOCALISATION ET

PARADIS FISCAUX

Payer moins d'impôts : n'est-ce pas le souci de tous les contribuables ?

Souci fort légitime d'ailleurs. Car ce serait même une erreur de ne pas profiter - entre autres - des donations exonérées tous les dix ans entre parents, grands-parents et enfants, des allègements fiscaux attachés au démembrement de propriété ou aux assurances-vie...

Mais la défiscalisation est une opération délicate, qui peut décevoir ou mal tourner si elle ne respecte pas cet impératif : pas de placement défiscalisant pour ses seuls avantages fiscaux ni s'il ne correspond pas aux goûts de l'investisseur, à ses besoins, à sa bourse et à une réalité économique, c'est-à-dire à un marché.

Ainsi, méfiez-vous, par exemple, des placements soumis à des engagements fiscaux à long terme. A quoi bon immobiliser 30 ou 40% de votre patrimoine pendant neuf ou dix ans, si, faute de liquidités pour affronter un coup dur, vous devez brader cet investissement avant le terme du contrat ?

Quel est l'intérêt de tel immobilier locatif si, à l'échéance du bonus, le logement mal situé, mal construit, est invendable ?

Pourquoi fabriquer des déficits fonciers si vous ne réalisez aucun revenu foncier sur

lequel les imputer ou si ces déficits ne sont pas imputables sur votre revenu global ?

Et puis, attention. La défiscalisation est trop souvent source de survalorisation.

À Bordeaux, qui possède un patrimoine immobilier exceptionnel, nous avons vécu cela avec la loi Malraux. Le même dérapage s'est produit à Paris dans les derniers mois du Périssol.

Enfin, ne sous-estimez pas l'éventualité de conflits avec l'administration en vous livrant à de délirantes élucubrations pour échapper à l'ISF ou éluder des droits de succession. Le fisc, qui déteste les montages, considère qu'il y a abus de droit si leur seul but est d'échapper à l'impôt. Si rien n'interdit l'habileté fiscale, l'exclusivement fiscal est une fraude sévèrement sanctionnée.

Alors, défiscalisez, oui, mais sans précipitation, après avoir pris conseil auprès d'un notaire qui aura étudié votre cas, établi un bilan de votre patrimoine et de votre situation de famille et vu, avec vous, le bien-fondé des investissements défiscalisés qui vous tentent.

M<sup>e</sup> Jean-Philippe SARRAZY  
Notaire associé à Bordeaux

## SUCCESSION

### Anticiper sa succession par des donations

C'est la première des dispositions à prendre. D'autant qu'aujourd'hui, donner de son vivant \* est infiniment plus intéressant que de léguer un héritage. Et jouer avec le démembrement permet tout à la fois de ne pas trop se dépouiller et de limiter l'assiette de l'impôt. Tous les parents soucieux de favoriser leurs enfants plutôt que l'administration devraient y songer.

\* **Exonérations**: tous les dix ans 300 000 F entre parents et enfants, 100 000 F entre grands-parents et petits-enfants, 500 000 F en faveur de son conjoint. Un abattement unique de 300 000 F s'ajoute aux exonérations précédentes en cas de don ou legs, à un handicapé même non parent du donateur ou du testateur.

**Réductions sur les droits de donation**: 50% si le donateur a moins de 65 ans, 30% s'il a de 65 à 75 ans. 30% également en faveur des plus de 75 ans mais seulement jusqu'au 30 juin 2001 minuit (sauf reconduction).

### Adopter la communauté universelle avec attribution intégrale au conjoint survivant

Par cette disposition, l'époux survivant reçoit sans imposition l'intégralité de la communauté, alors qu'il devrait n'en recueillir que la moitié.

-Inconvénient : les enfants héritent seulement au décès du second de leurs parents. Sauf précédentes donations par le défunt, ils ne profitent qu'une seule fois de l'abattement de 300 000 F et se retrouvent rapidement taxables dans les tranches supérieures du barème successoral.

- Solution: stipuler l'attribution intégrale de la communauté en usufruit. Ainsi, l'époux survivant profitera jusqu'à la fin de ses jours des biens du défunt. Les enfants en recueilleront la nue-propriété à son décès et la pleine propriété des deux patrimoines à la disparition de leur père ou de leur mère survivant.

### Avantages matrimoniaux

Pour optimiser les libéralités qu'ils veulent se faire, et limiter les droits inhérents, mari et femme sont libres de se marier sous un régime matrimonial autre que le régime légal de la communauté réduite aux acquêts. Ils peuvent aussi changer de régime matrimonial (sous certaines conditions) et/ou moduler leur régime par des clauses adaptées à leur cas. A retenir, parmi les plus utiles:

- **Clause d'attribution en usufruit.** L'époux survivant recueille tout ou partie du patrimoine du disparu en usufruit.
- **Clause de partage inégal de la communauté.** Pratique pour favoriser un conjoint moins bien nanti.
- **Clause de préciput.** L'époux survivant marié en communauté est autorisé à prélever sur la succession de son conjoint, hors part et sans droits, un ou plusieurs biens déterminés.
- **Clause d'ameublissement.** Uniquement par contrat de mariage, l'un des époux stipule: "J'entends faire tomber dans la communauté tel immeuble que je possède". L'immeuble devient alors commun.
- **Clause de prélèvement contre indemnité / Clause d'attribution de l'appartement.** Ces clauses attribuent à l'époux survivant un droit de rachat avant partage. Quitte à indemniser les héritiers si la valeur du bien dépasse celle de ses droits dans la succession.

Il faut donc que l'époux survivant ait les moyens de payer.

A moins que le défunt n'ait aussi prévu, en sa faveur, une donation, un legs ou une assurance...

## BOURSE

Les plus-values en bourse sont taxées à 26%. C'est important. Mais pour ceux dont l'imposition sur le revenu outrepassa ce taux, le placement reste avantageux. En outre, si par an, vous récupérez sur les dividendes d'actions moins de 8 ou 16 000 francs (célibataire ou couple), vous êtes exonéré d'impôt.

Mais surtout, il y a le **PEA (Plan d'Épargne en Actions)** qui est actuellement - et pour tous - un excellent support de placement et de défiscalisation. En effet, à condition de détenir son plan pendant cinq ans sans retrait, le PEA permet d'investir jusqu'à 600 000 francs (1 200 000 pour un couple) en actions françaises ou européennes exonérées sur les plus-values et les dividendes ! Et si, au bout de huit ans, le titulaire dénoue son plan sous forme de rente viagère, celle-ci ne supporte que les prélèvements sociaux.

La rentabilité du PEA dépend de sa gestion, des titres qu'il contient et des marchés. S'ajoutant aux exonérations fiscales, ce peut être un résultat plus que satisfaisant.

### Quand et comment sortir d'un PEA

Date de sortie	Conséquence sur le plan	Fiscalité Prélèvements sociaux
<b>Moins de 2 ans</b>	Clôture du plan	Plus-values taxées à 22,5% +10% soit 32,5%
<b>Entre 2 et 5 ans</b>	Clôture du plan	Plus-values taxées à 16% + 10% soit 26%
<b>Après 5 ans</b>	Clôture du plan mais retraits libres	Plus-values exonérées. 10% de prélèvements
<b>Après 8 ans</b>	Retraits libres / Continuation du plan mais nouveaux versements interdits	Plus-values ainsi que sortie en rente viagère exonérées. 10% de prélèvements sociaux

Le PEA est un produit boursier, donc susceptible de fluctuations.

En conséquence, il doit seulement représenter la quote-part de son patrimoine que l'investisseur peut immobiliser et risquer. Attention donc, surtout si vous êtes adepte des placements "on line": bourse ou PEA, votre interlocuteur - si même vous en avez un - devra pouvoir vous conseiller, en tenant compte de votre situation familiale et patrimoniale.

## PLACEMENT

### Banque

À l'exception de quelques livrets, aucun placement bancaire n'est exonéré. Ou il y a prélèvement libératoire (16% sur les produits +10% de prélèvements sociaux), ou il y a impôts et prélèvements sociaux.

• **Livrets d'épargne**: Livret A de la poste ou de l'Écureuil, Livret bleu du Crédit Mutuel, Codevi, offrent trois avantages: exonération totale, liquidité et sécurité absolues. En revanche, la rentabilité reste modique: 3%.

• **LEP et Livret Jeunes**: pour une rentabilité légèrement supérieure aux précédents livrets - 4,25% - ils s'entourent de conditions qui en limitent la possession. Qui y a droit aurait tort cependant de ne pas en profiter.

• **CEA (Compte d'Épargne en Actions), PEP (Plan d'Épargne Populaire)**: comme tous les comptes sur livret, ils sont peu rémunérés: 2 à 4%. En revanche, ils ne présentent aucun risque, conviennent aux petits patrimoines et leur fiscalité, quand bien même il y en a, est ultralégère.

• **PEL**: à 4,50 % non fiscalisés pour les derniers ouverts. Le Plan d'Épargne Logement est un bon classique des placements défiscalisés. Même si, dans l'immédiat, le taux du prêt qui lui est assorti ne présente guère d'intérêt. Mais, compte tenu de la remontée vraisemblable des taux d'intérêt, le prêt PEL est susceptible de retrouver son tonus.

• **Bons de capitalisation**: les "bons de capi", comme disent les professionnels, sont des bons longue durée émis par une banque. Au bout de huit ans, la plus-value est exonérée (sous quelques conditions). Le rapport de 5% est correct en ces temps de faible inflation. Les bons de capitalisation peuvent être anonymes. Mais l'imposition est telle que l'opération perd tout intérêt.

• **Sofica - Sofipêche**: créées pour développer le cinéma et l'audiovisuel, les Sofica permettent la déduction de son investissement dans la double limite de 25% de son revenu net global et de 120 000 F, à condition de garder ses parts pendant cinq ans. Les Sofipêche procèdent du même esprit que les Sofica mais en faveur des bateaux de pêche. La déduction est également de 25% mais dans la limite de 125 et 250 000 francs (célibataires ou couple marié).

• **Humanitaires ou éthiques**: à la fois bonne affaire et bonne action, les SICAV et fonds humanitaires ou éthiques concilient morale et rentabilité en venant en aide au tiers monde et aux exclus. La plupart garantissent une rémunération au moins égale à l'inflation et sont déductibles en partie des impôts (comme les dons aux ONG et autres œuvres caritatives).

### Dom Tom - Loi Pons

Sous certaines conditions, le contribuable qui, avant le 31 décembre 2002, investit aux DOM TOM dans l'immobilier locatif, la construction ou l'achat de logements neufs, ou dans le capital de certaines sociétés (pêche, hôtellerie, tourisme, agriculture...) bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 25%\* de son investissement. Et le nombre et le montant de ses acquisitions ne sont pas limités. Malgré les risques inhérents à toute exploitation, cette loi, dite loi Pons, permet des investissements utiles et d'un bon rapport à condition de se méfier des abus et des produits trop alléchants. Plus que jamais, il importe donc de vérifier l'intérêt économique de l'entreprise dans laquelle on investit ainsi que la valeur professionnelle de ses gestionnaires en vérifiant sur place ce qu'il en est. Mais c'est loin!

\* Et même 50%, sous certaines conditions.

### Bois et Forêts Groupements Fonciers Agricoles

Bois et forêts ne rapportent pratiquement rien, hormis la satisfaction d'entretenir et de sauvegarder des arbres. En compensation, ils sont exonérés de droits de succession pour les trois quarts de leur valeur si les héritiers s'engagent à continuer l'exploitation pendant trente ans. Il en va de même pour les groupements fonciers agricoles (GFA) et les terres agricoles louées à long terme: 18 ans au moins\*.

\* Exonération des trois quarts jusqu'à 500 000 francs, puis, de la moitié. ISF: Bois et forêts échappent à l'ISF pour les trois-quarts de leur valeur, de même que (en totalité) les objets d'arts et les antiquités. Toutefois, nul ne pourra déduire de ses actifs les intérêts d'un emprunt souscrit pour acquérir de tels biens.

### Assurance-vie

En dépit des dernières limitations, l'assurance-vie reste l'un des principaux instruments de défiscalisation pour transmettre un patrimoine. Exemple: les contrats souscrits depuis le 13 octobre 1998 donnent lieu, en cas de décès du souscripteur, à une exonération d'un million de francs par bénéficiaire, et au-delà, à un prélèvement forfaitaire de 20%. Comme l'assurance-vie peut revêtir bien des formes, nous en ferons le sujet du prochain Patrimoine et Entreprise.

### Localisation en meublé professionnel (LMP)

Pour qui recherche la défiscalisation, la location en meublé professionnel est un statut exceptionnel puisqu'il permet d'imputer, sans limite, un déficit d'exploitation sur son revenu global. Cependant:

- une législation contraignante nécessite une inscription au registre du commerce et la perception de 150 000 F au moins de loyers par an ou la preuve que cette activité

représente plus de 50% de ses revenus. Le loueur en meublé professionnel devra donc investir au moins deux à trois millions de francs ;

- l'investissement en meublé professionnel est un investissement immobilier. Les premiers critères de choix seront donc l'emplacement,

l'emplacement, l'emplacement. Avec, en plus, un objectif économique.

D'où trois questions :

- est-il astucieux d'investir dans cette région, cette ville, ce quartier ?

- quelle clientèle cibler ?

- ai-je trente-six concurrents si bien qu'il sera difficile, dans l'immédiat, de trouver des locataires, et à terme, de revendre ?

Et si le produit s'avère en décalage avec la réalité économique, eh bien, ne pas le prendre !

## BIC Hôteliers

Schéma le plus classique: vous achetez la pleine propriété d'un immeuble équipé que vous donnez en location longue durée à une société hôtelière ou para-hôtelière.

Comme précédemment, l'activité hôtelière vous permet d'imputer la totalité de vos déficits sur votre revenu global. En outre, vous pouvez récupérer la TVA de l'investissement (ce qui n'est pas forcément le cas du loueur en meublé).

Mais là aussi, il s'agit d'un investissement immobilier. D'où l'importance de l'emplacement et la nécessité d'investir au moins deux à trois millions.

## DEMEURES HISTORIQUES OU CLASSÉES

### Loi Malraux

Vous aimez l'ancien et les villes historiques. Les gros travaux ne vous font pas peur. Voyez l'immobilier loi Malraux. L'investissement a du charme et de solides avantages fiscaux. Votée le 4 août 1962, la loi Malraux vise à rénover l'architecture des centres-villes présentant un intérêt historique.

Pour ce faire, elle autorise les investisseurs à déduire de leur revenu global, en totalité, le coût de remise en état de leur acquisition.

Ainsi, vous achetez un immeuble en zone urbaine reconnue loi Malraux (le vieux Bordeaux par exemple).

Vous effectuez des travaux de restauration et/ou d'entretien. Vous pourrez déduire ces travaux de vos revenus, sans limitation de montant.

Des conditions accompagnent évidemment une fiscalité aussi privilégiée :

- les travaux\* ne devront être exécutés qu'après autorisation des Bâtiments de France.

- le logement sera loué non meublé, à usage de résidence principale, pendant six ans au moins (mais sans plafond de loyer).



Il n'en reste pas moins que si un investissement Malraux est relativement abordable à l'achat, il contraint à des travaux coûteux et qui peuvent durer plusieurs mois non rémunérateurs. Or les intérêts d'emprunt ne sont pas déductibles du revenu global et la plus-value taxable risque, à la revente, de coûter cher puisque les travaux, déjà déduits, ne seront pas pris en compte. C'est pourquoi il est conseillé de souscrire deux prêts: l'un pour acheter et l'autre pour les travaux.

Enfin, attention : vérifiez que vous achetez au juste prix, que le promoteur ne vous fait pas payer l'avantage fiscal. Grâce aux fichiers immobiliers de la profession, votre notaire devrait pouvoir vous renseigner.

\*Travaux de restauration, mais aussi de démolition, de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs, de transformation en logement.

## Demeures et vestiges historiques

Alors que la loi Malraux vise essentiellement la rénovation urbaine, les Monuments historiques s'intéressent plutôt aux petits châteaux et aux grandes demeures, voire seulement à certaines parties de ces illustres bâtiments.

Comme en Malraux, vous pourrez imputer sur votre revenu global, la totalité des travaux effectués sur votre immeuble historique, ou la partie classée.

En revanche, dans une certaine mesure, et surtout si votre maison entière est classée, vous n'êtes plus tout à fait maître chez vous.

Interdiction, par exemple, de modifier si peu que ce soit la partie classée de votre maison, et souvent même, les bâtiments annexes. Même pour des raisons utilitaires : agrandir une fenêtre pour voir plus clair. C'est l'architecte des Bâtiments de France qui prendra avec vous les décisions. Autre contrainte possible : l'obligation d'ouvrir tout ou partie de votre domaine au public.

- Un bâtiment entier ou seulement une partie de votre domaine (un escalier, un pigeonnier, une échauguette... ) peut être classé d'office, en raison de son intérêt historique ou artistique, par le service des Bâtiments de France du Ministère de la Culture. Mais vous pouvez aussi demander à ce service, le classement de tout ou partie de votre maison.

- Les classements les plus appréciables sont :

- l'inscription à l'[Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques \(ISMH\)](#) s'il s'agit de tout ou partie de bâtiments de moindre intérêt mais néanmoins de grande qualité artistique et/ou historique ;
- le classement au titre [des Monuments historiques](#). Concerne les monuments historiques importants, des châteaux privés tels Vaux le Vicomte ;

- l'inscription par l'Unesco au Patrimoine mondial de l'Humanité. Répertoire les plus illustres domaines et bâtiments du monde: Versailles ou les Pyramides. Bien peu de particuliers sont donc concernés.

## IMMOBILIER

### Achat d'une résidence principale

Jusqu'en 1997, le contribuable qui empruntait pour acheter sa résidence principale pouvait déduire une partie des intérêts de son emprunt. Il y avait défiscalisation.

Aujourd'hui, c'est fini. Les acquéreurs et/ou propriétaires d'une résidence principale bénéficient tout au plus d'un maigre crédit d'impôt pour certains travaux de revêtement, gros équipement, entretien et réparation...

### Achat locatif

- Vous achetez une maison, un appartement, un immeuble dans lequel il s'impose de faire des travaux.

Si vous louez ce logement trois ans au moins, s'il s'agit de travaux d'amélioration ou de remise en état (peinture, toiture ou chauffage à rénover...) et si vous faites appel à des professionnels, les travaux seront déductibles, en totalité, de vos revenus fonciers. Sous certaines conditions, ils sont même imputables sur votre revenu global à hauteur de 70 000 F. Et vous pourrez déduire aussi des revenus fonciers les intérêts de l'emprunt souscrit pour votre acquisition.

- Vous achetez du Besson.

Succédant au Périssol, le dispositif Besson concerne l'achat d'immeubles neufs ou anciens, dont le loyer est plafonné. En outre, leur propriétaire doit les louer à des occupants dont les ressources ne dépassent pas des seuils définis chaque année.

Le Besson tient compte de normes d'habitabilité précisées par décret. Il interdit la location aux enfants de l'investisseur ainsi que le démembrement de propriété, sauf au profit du conjoint survivant.

L'amortissement - 65% sur 15 ans - autorise l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global de l'investisseur dans la limite de 70 000 francs.

Moins intéressant que le Périssol, surtout en raison du plafonnement des loyers, le Besson vaut, à la rigueur, là où les loyers du marché et ceux du Besson affichent à peu près le même prix, c'est à dire essentiellement dans les petites villes de province.

- Vous voulez revendre un logement Périssol avant l'échéance.

Votre engagement de location était de neuf ans. Si vous vendez avant, vous perdez l'avantage fiscal puisque vous ne respectez pas votre engagement. Vous devrez même rembourser les réductions dont vous auriez déjà profité.

En revanche, vous décédez.

Vos enfants héritent.

- S'ils s'engagent à continuer de louer, ils prennent fiscalement votre suite, avec le même avantage fiscal.

- S'ils donnent congé aux locataires pour emménager eux-mêmes dans le logement Périssol, ils le peuvent sans pénalité mais ne bénéficient plus d'aucun avantage fiscal.

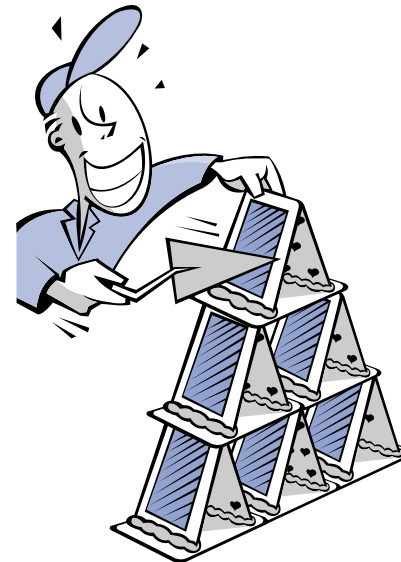
### Travaux

Gros et petits travaux effectués sur une résidence principale ou une maison de campagne ne donnent pas vraiment lieu à défiscalisation.

Néanmoins, il existe quelques exonérations, souvent temporaires, dont il serait dommage de ne pas profiter.

Exemple: vous faites réaliser par des professionnels, avant le 31 décembre 2001, de gros travaux dans le logement que vous habitez et dont vous êtes propriétaire: vous avez droit à une réduction d'impôt égale à 20% de la dépense, elle-même plafonnée à 20 000 F (personne seule) ou 40 000 F (couple marié), plus majorations pour personnes ou enfants à charge. Par "gros travaux", le législateur entend le ravalement - qui ne fait plus l'objet d'une réduction spécifique - ainsi que les grosses réparations, ou/et améliorations. Vous pourrez donc (entre autres) défiscaliser

l'installation d'un ascenseur, de doubles fenêtres, d'un blindage ou d'un système de sécurité, le désamiantage, la réfection des façades...



Défiscalisée aussi, la remise à neuf d'un chauffage central, d'un circuit électrique ou l'installation d'une salle de bains mais ni les petites réparations d'entretien, ni les travaux d'embellissement.

- Le logement se trouve en copropriété: vous ne prenez en compte que la valeur de votre quote-part de travaux.

- Vous êtes seulement usufruitier de votre domicile: c'est, en principe, le nu-propriétaire qui supporte les grosses réparations et les déduit.

### Dans tous les cas

Travaux, achat ou location d'immobilier, donation ou succession: dès que vous mettez le doigt dans l'engrenage de la défiscalisation, vérifiez avant de vous engager si tout est fiscalement bien verrouillé, si vous ne risquez pas un redressement.

Les conflits sont faciles avec l'administration car, entre l'entretien d'un immeuble, son amélioration ou sa transformation, la différence est mince. Par exemple, changer un escalier, modifier des cloisons, ajouter une fenêtre dans un immeuble ancien, est-ce - fiscalement - entretenir une maison, la transformer ou créer un immeuble neuf? Sur de tels points, juristes et jurisprudences ne s'accordent pas toujours!

Or à chacune de ces situations correspond une imposition différente ! Alors, prudence. N'hésitez pas à vous faire aider par un professionnel de la fiscalité.

## ENTREPRISES

### Création d'entreprise

Vous créez ex abrupto une société, vous faites un apport à une entreprise pour lui permettre de se développer : vous bénéficiez de réductions d'impôts et/ou d'allègements sur les charges sociales.

S'agit-il de défiscalisation ?

Pas vraiment. D'autant que, même assortie de ces aides, la création d'une entreprise est désormais, pour l'entrepreneur, une opération à hauts risques. Conséquence : il se crée de moins en moins d'entreprises. Si bien que, en avril dernier, à l'occasion des États Généraux de la création d'entreprise, Lionel Jospin a annoncé de nouvelles mesures en faveur des créateurs. Les Assemblées devraient les étudier et les voter très prochainement. A suivre.

Dans l'immédiat, quelques dispositions agrémentées d'allègements fiscaux viennent quand même en aide aux entrepreneurs. Voici les principales.

### Souscription au capital d'un FCPI

Ce sigle assez récent (1997) désigne des Fonds Communs de Placement dans l'Innovation investissant eux-mêmes au capital de sociétés innovantes.

En souscrivant des parts de FCPI avant le 31 décembre 2001 (sauf reconduction), et à condition de les conserver au moins cinq ans, vous bénéficiez d'une réduction spécifique que ne vous apporterait pas la souscription directe à une société innovante.

Cette réduction sera alors égale à 25% de votre investissement annuel dans la limite de 75 000 francs si vous êtes célibataire et de 150 000 francs si vous êtes marié (soit au

maximum 18 750 ou 37 500 francs). Vous bénéficiez aussi d'exonérations sur les plus-values.



### Souscription au capital de PME/PMI non cotées en bourse

Un de vos amis crée une petite entreprise\*. Il a besoin d'argent. Vous souscrivez en numéraire (chèque ou virement).

Cet investissement autorise une réduction d'impôt égale à 25% du montant de votre investissement annuel, dans la limite de 37 000 F pour une personne seule et de 75 000 F pour un couple (soit 9 375 F et 18 750 F au maximum par an). Sauf reconduction, cette réduction ne concerne que les investissements réalisés avant le 31 décembre 2001 minuit. Cette réduction s'applique aussi en cas d'augmentation de capital.

\* La PME ou PMI doit être soumise à l'impôt sur les sociétés et exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

### Régimes à fiscalité allégée

Fort rentables, ils sont évidemment souvent discutés.

- **Stock-options** : les stock-options sont des super-bonus que certaines entreprises réservent à une ou plusieurs catégories de collaborateurs (le plus souvent, cadres

supérieurs, salariés de la première heure...) en leur attribuant des actions à un prix réduit qu'ils peuvent revendre, après un certain délai, au prix fort, avec une plus-value notable. La fiscalité des stock-options vient d'être durcie.

Désormais leurs plus-values seront taxées au taux marginal de l'impôt sur le revenu si elles sont exercées dans un délai de moins de quatre ans. La taxation passe à 50% pour la liquidation de stock-options au delà d'un million de francs. Cependant, ce taux est ramené à 40% si les actions acquises au moyen de ces stock-options sont vendues dans les deux ans, et à 26% après.

- **Bons de créateur d'entreprise (BCE)** : exclusifs des sociétés de moins de quinze ans, les BCE autorisent des plus-values à 26% et, côté entreprise, un abondement exempté de charges sociales.

- **Participation** : tous les salariés des entreprises de plus de 50 employés bénéficient, depuis les années 60, d'une participation aux bénéfices. Une fraction de celle-ci, affectée à une réserve, échappe à l'impôt à condition de rester bloquée cinq ans.

- **Intéressement** : prévu au code du travail, l'intéressement concerne des primes exonérées de charges sociales versées à des salariés\*. Bloqué cinq ans sur un PEE, qui bénéficie en outre, sous certaines conditions, d'une fiscalité avantageuse\*.

\* Les sommes, collectives et liées aux résultats de l'entreprise - donc variables et éventuellement égales à zéro - ne doivent pas dépasser 20% de la masse salariale de l'entreprise. Chaque salarié ne peut recevoir plus de la moitié du plafond annuel de la Sécurité Sociale (± 85 000 francs par an).

### Transformation d'une SARL en SA

Vous voulez acheter la moitié des parts d'une SARL qui vaut 10 millions de francs. Avec des droits d'enregistrement à 4,80%, vous devrez payer 240 000 francs.

En revanche, si le propriétaire de cette SARL la transforme en SA avant de vous céder la moitié de ses parts, la transformation lui coûte 1 500 francs de droit fixe d'enregistrement.

Et vous, acheteur de parts d'une SA (ex-SARL), vous ne paierez que 1% plafonné à 20 000.

Economie : 220 000 francs. Fût un temps où l'administration considérait qu'il y avait là abus de droit. La Cour de cassation a dit: "Non, il y a là une restructuration de la société liée à l'entrée d'un nouvel actionnaire". Donc rien d'illégal, à condition, évidemment, de rester en SA par la suite.

## Retraite

Une épargne défiscalisée pour préparer sa retraite? C'est le sujet à l'ordre du jour. Patrons, syndicats et ministres discutent de l'intérêt d'autoriser les fonds de pension sous une forme ou une autre. C'est ainsi qu'est évoquée la création du PPES ou Plan Partenarial Épargne Salariale qui s'étendrait à tous les salariés avec une sortie éventuelle en rente ou en capital. En attendant, deux seuls systèmes existent vraiment:

- la retraite Madelin qui autorise les travailleurs indépendants, les professions libérales et les artisans à déduire de leurs revenus une partie de leurs cotisations aux régimes de retraite ou d'assurance.
- la retraite Préfon, qui permet à ceux (et leur conjoint) qui ont travaillé, même temporairement, pour l'État, les collectivités locales et autres établissements publics, de déduire de leurs revenus une partie de leurs cotisations et même de racheter des points.

Épargne et assurance-vie restent donc nécessaires pour assurer ses vieux jours.

## DÉLOCALISATION ET PARADIS FISCAUX

### Délocalisation

Vous quittez la France pour installer votre entreprise à l'étranger. Vous délocalisez. Contrairement à une idée reçue, cette délocalisation n'a rien d'illégal,

du moins si elle se réalise dans le strict respect de la législation.

A savoir:

- résider cent quatre-vingt trois jours au moins par an à l'étranger;
- ne pas conserver son domicile en France (sauf résidence secondaire);
- obtenir un quitus fiscal de l'administration après avoir acquitté tous ses impôts, sursis compris;
- ne pas tirer l'essentiel de ses revenus de France;
- ne garder en France ni liens conjugaux ni enfant à charge. Votre famille doit impérativement vous suivre.

En revanche, vos gains pourront être investis ou transmis à l'étranger ou en France, au su et au vu de l'administration fiscale qui, si elle y a droit, prélèvera sa dîme au passage.

Mais sachez-le bien: des frais, des contraintes et les complications que suscite tout changement de vie, limitent l'intérêt de la délocalisation

**Où délocaliser?** Cela dépend de votre objectif.

- Vous créez une entreprise. Vous êtes sportif de haut niveau ou top-model. Vous allez en Angleterre où la fiscalité et les charges sociales sont plus légères. Quand il s'agit de sportifs, de mannequins, qui certes gagnent beaucoup d'argent mais pendant une courte période et qui sont imposés à 54 % plus cotisations sociales, alors qu'à l'étranger l'imposition serait seulement de 15 ou 20 %, on peut comprendre!

- Vous êtes riche et plus tout jeune. Vous partez en Suisse où la fiscalité est moins sévère à votre égard. Mieux: vous choisissez un canton où vous pourrez négocier un forfait qui tiendra compte de ce que vous allez dépenser en Suisse pour votre train de vie.

- Vous possédez une entreprise et vous envisagez de la vendre. Émigrer en Belgique où les plus-values seront exonérées lors de la cession de votre entreprise. Plutôt intéressant quand une entreprise, partie de rien, vaut 250, 300 millions de francs, voire davantage à la vente! Et puis ceci, à ne pas sous-estimer avant d'émigrer corps et biens: même si c'est dans une moindre mesure, la fiscalité existe aussi à

l'étranger. Et la France est un beau pays où, quoiqu'on en dise, il fait bon vivre.

## Paradis fiscaux

Notaires, fiscalistes, conseillers juridiques et financiers répondront toujours présents pour accompagner un client en quête de délocalisation, en revanche aucun d'eux n'acceptera de l'orienter vers un paradis fiscal hors d'un cadre légal. Placer son argent "en douce" dans un paradis fiscal est en effet de la fraude fiscale pure et simple. L'argent ainsi investi et ses intérêts ne pourront jamais être ouvertement transmis ou rapatriés.

Et le risque est grand, pour l'investisseur, d'un redressement fiscal qui fera très très mal.

## À LIRE

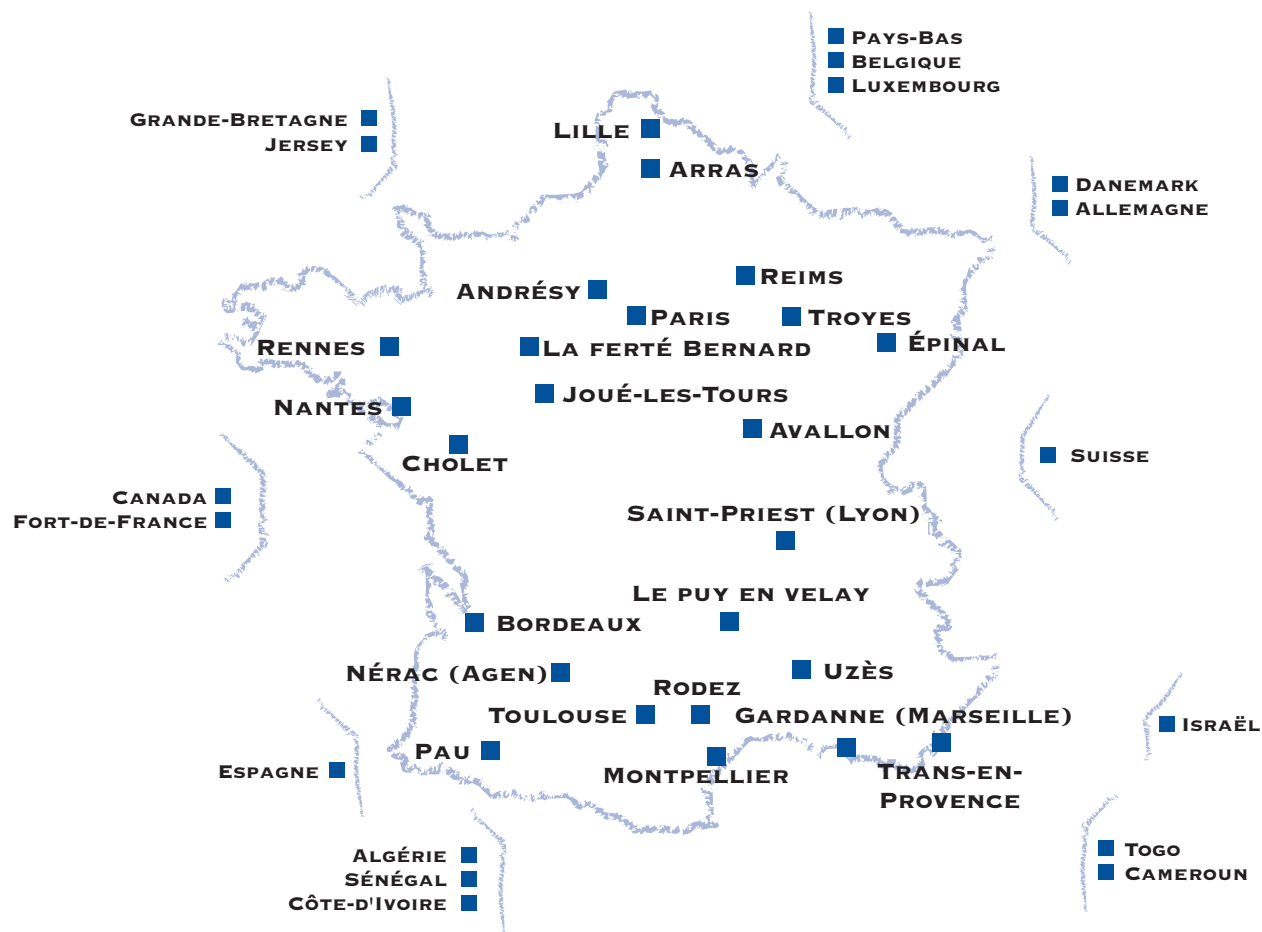
- [www.groupe.monassier.com](http://www.groupe.monassier.com) : P&E N°12 sur les contrats de mariage et P&E N° 21 sur les donations.
- Eric Roig, en collaboration avec le Groupe Monassier France: Guide conseil de vos impôts 2000, ER Editions: tél. 03 44 69 24 20

**Vous avez, des projets, des problèmes, des curiosités. Vous voudriez un avis, un conseil. Rendez-vous, à Paris, aux:**

**RENCONTRES NOTARIALES DE MAILLOT, Palais des Congrès, Porte Maillot, SAMEDI 9 DÉCEMBRE 2000**

**Thème: Les couples de l'an 2000 400 notaires seront là pour répondre gratuitement à vos questions. De semblables journées auront lieu à la même époque en province (lieux et dates auprès des Chambres départementales des Notaires ou au Conseil supérieur du notariat, tél. 01 44 90 31 41).**

Le Groupe Monassier France, un réseau international de notaires  
qui mettent en commun la diversité de leurs compétences pour offrir un service performant.



#### **DROIT DES AFFAIRES**

Constitution de sociétés, transmission d'entreprises, secrétariat juridique, augmentation et restructuration du capital, émission de valeurs mobilières, fusions - acquisitions - cessions, RES, open bid, statut des dirigeants, arbitrage, société à objet sportif, fondations et associations, exercice médical en groupe.

#### **STRATÉGIE PATRIMONIALE**

Audit et bilan patrimoniaux, optimisation fiscale, placements, arbitrage patrimonial, investissements immobiliers, organisation patrimoniale internationale, revenus et retraites.

#### **DROIT COMMERCIAL**

Contrats et baux commerciaux, cessions de parts et de clientèle, vente aux enchères de fonds, implantation, urbanisme commercial, négociation d'hôtels et pharmacies, franchise, concurrence et distribution.

#### **DROIT SOCIAL**

Contrats de travail, audit social, intéressement et participation, protection sociale du dirigeant.

#### **DROIT RURAL**

Baux ruraux, sociétés agricoles (GAEC, SCEA, GFA), transmission d'entreprises agricoles et viticoles, contrôle des structures, négociation et cession de domaines viticoles, fiscalité agricole.

#### **DROIT IMMOBILIER**

Urbanisme et environnement, opérations de construction, sociétés immobilières et fiscalité, crédit bail et bail à construction, prêts immobiliers, expertise et évaluation, gestion locative, gérance d'immeubles, négociation, syndic de co-propriété, vente aux enchères, logements sociaux, résidences de tourisme.

#### **DROIT DE LA FAMILLE**

Contrats de mariage, changement de régime matrimonial, divorces, adoptions, protection du conjoint, donations et testaments, règlement des successions, démembrement de propriété, convention de quasi-usufruit, pactes de famille et successoraux, PACS, donations alternatives et facultatives, protection des handicapés.

#### **DROIT INTERNATIONAL**

Successions internationales, mariages transfrontières et binationaux, contrats internationaux, implantation et investissements à l'étranger, trust et fiducie, diversification patrimoniale.

#### **FISCALITÉ**

Des particuliers (ISF, revenus fonciers,...), des sociétés civiles et commerciales; fiscalité internationale, immobilière, agricole et rurale, défiscalisation, TVA et taxe professionnelle.