

## QUESTIONS À

**JOSE ZARAYA, président d'Expert & Finance\***

### « Évaluez la baisse de l'immobilier pour calculer votre ISF »

**A quelques semaines des échéances de l'ISF, les interrogations sont nombreuses sur l'évaluation des biens immobiliers. Comment interpréter les informations sur l'évolution des prix ?**

La baisse plus ou moins prononcée de tous les actifs patrimoniaux sera l'une des caractéristiques des déclarations ISF 2009, compte tenu de la crise économique. Mais

alors que l'évaluation des produits financiers (Bourse, livrets, assurance-vie, etc.) ne pose aucun problème, celle des biens immobiliers non cotés sera en effet plus délicate. La question qui se pose est de savoir quel correctif appor-

ter par rapport à la déclaration de 2008. Deux réponses me semblent possibles : soit ne rien modifier si l'estimation de l'an dernier était objectivement en deçà des prix des transactions, soit intégrer une décote qui se situe aujourd'hui en France selon les biens entre 3 et 15 % par rapport aux niveaux de juin 2008, quand ces derniers ont constitué la référence de la dernière déclaration. Enfin, dans le cas de l'immobilier locatif, l'évolution du loyer voire une carence de locataire sont évidemment à prendre en compte.

**Autre question récurrente des contribuables : quelles sont les meilleures pistes d'investissement pour réduire son ISF ?**

Réduire la note fiscale constitue un objectif compréhensible mais,

dans le cas de l'ISF, cela tourne à l'obsession. Les 550.000 redevables de cet impôt le jugent plus particulièrement injuste. Pour payer moins, il y a plusieurs solutions, dont les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) et les fonds d'investissement de proximité (FIP) sont les plus en vogue en ce moment. Ces produits qui misent sur les PME

permettent de réduire l'ISF (en plus des déductions d'impôt sur le revenu) à hauteur de 50% des sommes investies dans le non-coté (*sur ce sujet, lire également notre article page 36*). Le placement est intéressant, à condition qu'il

repose sur une réalité économique, autrement dit que les entreprises dans lesquelles vous investissez aient du sens. Sans quoi vous serez perdant à l'arrivée si l'on tient compte des frais de souscription et de gestion.

**Quelles sont les autres pistes pour réduire son ISF ?**

Il y a bien sûr les titres de capitalisation, le statut de loueur en meublé professionnel ou encore l'investissement immobilier en nue-propriété pour ceux qui n'ont pas besoin de revenus à court terme. Mais, là comme ailleurs, la qualité des affaires doit primer sur la carotte fiscale. ■

\* Société de conseil en gestion de patrimoine, filiale du groupe Generali.

