



SPÉCIAL DETTE FISCALE

Les Français vivent actuellement une période de très forte pression fiscale. Il en résulte pour certains des situations pour le moins difficiles. Or s'il est justement une situation susceptible d'empoisonner la vie d'un particulier, c'est bien celle qui consiste à devoir des sommes d'importance au fisc. Les « *moyens de pression* » de ce dernier sont infinis, même s'il sait à l'occasion se montrer conciliant.

Quant aux occasions de se retrouver face à de considérables dettes fiscales, elles sont multiples : successions, divorces, cessions, plus values, retards de paiement ou, plus radicalement, non-paiements... Sans compter les pénalités. Sans compter les charmants à cotés : courriers recommandés, commande-

ments d'huissier, retenues de salaires, saisies de biens, ventes forcées, etc.

Fréquemment, de surcroît, le face à face avec le fisc prend les intéressés au dépourvu. À la suite d'un décès subit. Pour cause de séparation brutale. En raison d'une vente immobilière due à la sortie d'une indivision. Autant de cas qui en jettent plus d'un dans de sérieux troubles psychologiques.

À ces maux, il existe un remède : le crédit hypothécaire qui permet de régler le fisc tout en lissant la dette grâce aux remboursements échelonnés sur de nombreuses années. De cet heureux résultat, nous donnons trois exemples vécus dans ce numéro « *Spécial dette fiscale* » de notre newsletter.

POUR GUÉRIR D'UNE INDIGESTION DE PRODUITS DÉFISCALISÉS



Un appartement non loin de la Porte d'Auteuil, à Paris, estimé deux millions d'euros. Ici bel immeuble haussmanien. Photo d'archives © fotolia - Ignatius Wooster

Son sport favori consiste depuis des années à tirer le meilleur parti de produits défiscalisés. L'ennui vient de ce que, à force d'en consommer, il en a maintenant une indigestion. Et pour en guérir, il lui faut avoir recours au crédit hypothécaire. À forte dose : 800 000 euros.

Voici la triste histoire de Denis Campin. En fait, pas si triste que cela ! Jugez-en par vous-même.

Âgé de 56 ans, Denis Campin a tout pour être satisfait de son sort. Il pos-

Suite page 2

Suite de la Une

sède et gère habilement une entreprise dont la principale activité est le gardiennage en tous genres, notamment de grands ensembles. Avec en complément une offre complète de services à la personne. Il emploie 300 salariés et réalise un chiffre d'affaires annuel de dix millions d'euros.

Comme beaucoup des sociétés de ce secteur, il se développe principalement par croissance externe. Il rachète les unes après les autres de très petites entreprises, des TPE qui n'ont pas la taille suffisante pour perdurer dans un milieu hyperconcurrentiel. Il les amalgame sans trop de difficultés, sachant marier plaisamment son sens de l'organisation avec une indéniable facilité à entretenir des relations humaines de qualité.

Continuer à investir

Son objectif est de poursuivre sur cette voie. Il entend continuer à investir, à procéder par rachats. Pendant encore au moins cinq ans. Ensuite, il pense revendre son entreprise au prix fort. Il peut espérer en tirer l'équivalent de son chiffre d'affaires (ce

n'est pas invraisemblable dans le métier). En attendant, il vit bien. Même très bien. Il s'octroie un salaire annuel de 500 000 euros. Plus des dividendes de 150 000 euros. À l'aise, nous le disions !

Fort patrimoine immobilier

Il est aussi à la tête d'un fort patrimoine immobilier. Il est propriétaire de ses locaux professionnels, deux grandes surfaces situées à Boulogne-Billancourt, dans les Hauts-de-Seine. Il possède en résidence principale un appartement de 250 mètres carrés non loin de la Porte d'Auteuil, à Paris (estimation : deux millions d'euros). Il dispose d'une belle propriété en Sardaigne. Il loue en meublé un appartement de 100 mètres carrés en haut du boulevard Saint-Germain (4 500 euros par mois). Pas vraiment un petit pauvre !

Mais alors où se situe son problème ? Dans les produits défiscalisés. Année après année, Denis Campin a consacré une bonne part de ses revenus à investir exclusivement dans l'immobilier bénéficiant d'avantages fiscaux. Dans son cas, c'était devenu obsessionnel.

Il a acheté du Robien,

du Scellier, du Borloo, du Besson. L'ennui est qu'à cette fin il s'est endetté outre mesure. L'ennui également vient de ce qu'il ne trouve plus à louer ses biens comme voilà quelques années. Il perd de l'argent. Il bouche trou après trou. Et il n'en voit pas le fond.

Aussi s'est-il résolu à sortir de ce cercle vicieux. Mais il a dû revendre à perte. Et faute de pouvoir encore bénéficier d'avantages fiscaux, il lui faut s'acquitter d'impôts élevés. En la circonstance : 300 000 euros. Où les trouver ? Denis Campin pourrait augmenter ses revenus. Mais il est déjà à la tranche supérieure de l'impôt sur le revenu. Il en paiera plus encore. Pas vraiment intéressant !

Déarrassé de sa dette fiscale

À tout hasard, il s'est adressé aux banques de réseau avec qui il commerce habituellement. Sans illusions. Comme prévu, il s'est vu opposer un refus courtois à sa demande de crédit. « *Déjà trop endetté* », s'est-il entendu répondre. Sans appel.

Vendre un de ses biens immobiliers, il y a pensé. Mais pour de multiples rai-

sons, il a décidé d'écarter cette hypothèse autant que faire se peut. Au moins pour l'instant.

Reste la solution du crédit hypothécaire. Ce sera la bonne. Elle va lui permettre en premier de se débarrasser de sa dette fiscale de 300 000 euros (soupir de soulagement !) Cent mille euros régleront le crédit immobilier restant dû pour sa résidence principale. Trois cent cinquante mille euros viendront renforcer ses capacités d'investissement dans son entreprise. Cinquante mille euros couvriront les frais d'hypothèque et autres.

Cinq ans pour voir venir

Total : 800 000 euros que le Cabinet Ailleau-Bougardier lui obtient, avec pour garantie son appartement de la Porte d'Auteuil, libéré de son hypothèque précédente. Le prêt est *in fine*. Pendant cinq ans, Denis Campin ne paiera que les intérêts, soit environ 60 000 euros par an. Au bout des 60 mois, il remboursera la totalité du capital emprunté, les 800 000 €.

Cinq ans, le temps de voir venir tranquillement, d'aviser et d'adopter, l'esprit serein, toute solution avantageuse qui se présentera. J.-L. G.

AVEC NOUS, OBTENIR UN CRÉDIT EST SIMPLE

Nous ne nous lassons pas de le répéter : obtenir un crédit hypothécaire est simple. Il suffit de remplir trois conditions :

- 1/ Posséder un bien immobilier d'une certaine valeur ;
- 2/ Demander un crédit qui n'excède pas la moitié de la valeur de ce bien immobilier, lequel servira de gage pour la banque créancière ;
- 3/ Disposer de revenus raisonnables supposant des remboursements dénués de problèmes.

Ni limite d'âge, ni visite médicale, ni assurance décès.

Pour les ventes avec option de rachat (dites aussi à réméré) les conditions d'obtention sont à peu près les mêmes. La conclusion se traduit par un rachat du bien immobilier au prix où il avait été cédé. Les ventes à réméré sont particulièrement utiles pour ceux qui n'ont plus aucun accès aux crédits classiques.

Pour toute information complémentaire consultez le site : www.bougardier.fr



Un appartement dans un immeuble moderne, avec vue sur la Tour Eiffel.
Estimation : 800 000 €. Photo d'archives © fotolia - volir

DES DROITS D'AUTEUR QUI COÛTENT CHER EN IMPÔTS

Christelle Luléau, 47 ans, divorcée l'an dernier d'un ingénieur, vit d'une pension d'environ 3 500 euros par mois versée par son ex-mari. Pension qu'elle arrondit de piges gagnées comme maquettiste ou illustratrice pour magazines ou sites Internet.

Un gentil magot

Christelle a trois enfants : un fils qui est informaticien, une fille installée comme psychologue à Nice et une autre qui termine des études littéraires.

Jusque-là, une vie que nous pourrions classer dans la catégorie des classiques.

Ce qui l'est moins, c'est

que Christelle Luléau est la fille d'un auteur de chansons pour clips, de jingles de pub qui a connu un succès indéniable. Moins pour ses talents de compositeur ou de parolier que pour l'abondance de sa production passant en boucle sur les écrans de télévision.

Ce père prolifique de la note musicale est décédé voilà quelque temps en laissant en héritage un gentil magot. Pas vraiment une fortune, mais tout de même de quoi acheter vite fait, bien fait, quelques babioles du genre Audi A4 ou sac de chez Hermès (un seul, il faut être raisonnable !) Et les droits d'auteur vont lui rapporter bon an, mal an, une quarantaine de milliers d'euros.

Le fisc, naturellement,

n'est pas resté insensible devant cette situation. Ainsi s'est-il empressé de présenter une première feuille d'impôt englobant revenus, CSG, RDS et autres : 100 000 euros. Trouble dans la famille Luléau qui, peu avertie, ne s'y attendait pas.

Comment faire pour payer l'impôt sans avoir à renoncer à l'aisance financière si agréablement bienvenue ? Interrogé, le Cabinet Ailleau-Bougardier a répondu : « *Élémentaire, chère Madame !* » La solution proposée, en effet, s'est révélée être des plus simples : Christelle Luléau est propriétaire d'un appartement dans un immeuble moderne du XV^e arrondissement de Paris, où elle habite. Pas une grande surface, mais

avec vue sur la Tour Eiffel. Valeur estimée à 800 000 euros.

Sur douze années

Pour régler le fisc, Christelle va donc contracter un crédit hypothécaire de 100 000 euros qui aura pour gage l'appartement du XV^e arrondissement. Ce crédit s'étalera sur douze années. Avec des remboursements s'élevant à 1 000 euros par mois, 12 000 euros par an (capital et intérêts compris). Des remboursements qu'elle pourra acquitter sans problème. Et elle n'aura pas besoin de revendre son Audi A4. Élémentaire, effectivement !

J.-L. G.

QUAND LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE RÈGLE L'IMPÔT

RPP + CSG + RDS + ISF = 200 000 euros à payer en impôts. Tel est le montant de la dette fiscale que doit acquitter Sylviane Nielsen et sa famille (d'origine norvégienne) à la suite d'une succession consécutive au décès de son mari en 1995. Par famille, il faut entendre Sylviane elle-même et ses deux filles, dont l'une a un fils de 15 ans.

Avec l'héritage, la mère et ses deux filles ont acheté conjointement un hôtel particulier non loin du square des Batignolles, à Paris. Elles ont fait une bonne affaire : le quartier n'était pas trop huppé à l'époque de leur achat ; mais, depuis, il ne cesse de se valoriser, apprécié de plus en plus par ceux que l'on pourrait appeler des « bobos ». Estimation récente : trois millions d'euros.

Tout intérêt à attendre

Sylviane Nielsen possède par ailleurs une jolie villa dans les environs de Biarritz, « les pieds dans l'eau », comme l'on dit. Elle est résolue à vendre cette villa qui vaut en principe 900 000 euros. Mais ce genre de bien n'est guère facile à négocier de nos jours. De surcroît, Sylviane est propriétaire de cette



Une villa dans les environs de Biarritz, « les pieds dans l'eau ». Estimation : 900 000 €. Photo d'archives © fotolia - yvon52

villa depuis 1995 (c'était un bien propre de son mari) et elle aurait donc actuellement à payer la taxe sur les plus values immobilières. Par contre en 2017, au bout de 22 ans (selon les dernières déclarations du président Hollande), la vente se trouvera être en franchise de taxe. Sylviane a donc tout intérêt à attendre.

Ce délai nécessaire, elle va l'obtenir grâce au crédit hypothécaire. Elle va contracter un prêt *in fine* de 200 000 euros qui lui permettra de payer le fisc. *In fine* veut dire qu'elle ne remboursera que les intérêts pendant cinq ans, et la totalité du capital (200 000 €) au bout des 60 mois, lorsque elle aura

vendu la villa de Biarritz. L'hôtel particulier des Batignolles servira de garantie.

Le remboursement des intérêts seuls est relativement léger. Pour un crédit de 200 000 euros, il sera de l'ordre de 1 000 euros par mois (12 000 € par an). Sylviane Nielsen dispose d'une pension de retraite mensuelle de 3 000 euros, plus des revenus locatifs de 2 000 euros tirés du local où officiait son mari (dentiste). Total : 5 000 euros qui devraient lui permettre de régler ponctuellement ses remboursements (en faisant attention aux dépenses, tout de même !) Et elle pourra attendre sereinement la vente de la villa de Biarritz. J.-L. G.

CABINET AILLEAU-BOUGARDIER

Directrice
Véronique Bougardier

Directeur adjoint
Eric Cazaux-Devy

Relation avec les banques
Georges Louis
Guy Veron

22, avenue de l'Opéra - 75001 Paris
Tél. : 01 42 60 84 63 - Fax : 01 42 60 84 50
bougardier-finances@wanadoo.fr
www.ailleau-bougardier.com



Agence Côte d'Azur
35, rue Pastorelli - 06000 Nice
Tél. : 04 93 71 83 65
Fax : 04 93 72 58 96

Lettre

Rédaction
Jean-Louis Guillemard
Tél. : 01 46 41 00 78
jlguillemard@wanadoo.fr

Maquette
AgenceCréa
Jean-Pierre Théreau
Tél. : 01 47 82 60 80
jeanpierre.thereau@sfr.fr

Les témoignages publiés dans la Lettre sont inspirés de faits authentiques. Toutefois, pour des raisons de discrétion que chacun comprendra, les noms et prénoms de personnes sont changés ainsi que les localisations géographiques.