

L'avis de l'expert

Acheter en nom ou à travers une société

Stéphan Mischler

directeur de DL



Lors de l'achat d'un bien de rendement, est-il préférable de l'acquérir en nom propre ou à travers une société (société anonyme en général)? Ce choix est important car les implications fiscales qui en découlent sont bien différentes. Il est important de les connaître avant toute décision qui s'inscrira dans une planification financière plus globale.

Prenons l'exemple de l'achat d'un bien de rendement en nom propre. Dans ce cas, les revenus locatifs nets, sans les charges, sont ajoutés au revenu imposable, les intérêts de la dette et les frais d'entretien sont pour leur part déduits. La charge fiscale du propriétaire contribuable sera donc directement influencée, à la hausse ou à la baisse, selon les montants en jeu.

Lors de l'acquisition par une société, les produits des loyers et les charges financières seront inscrits dans les comptes de pertes et profits et impacteront ainsi directement le

Les taux hypothécaires au 12 février 2018

Taux d'intérêt hypothécaires pour 80% (voire 100%) de la valeur de votre appartement, votre villa ou votre immeuble locatif résidentiel. Conditions soumises à l'acceptation de votre dossier par l'organisme de financement. Evolution des taux sur www.d-l.ch.

TYPE DE TAUX	ÉVOLUTION	EXCELLENT	BON
Construction	↔	1,50%	2,25%
Variable	↔	1,75%	2,63%
3 ans	↔	0,77%	1,17%
5 ans	↓	0,88%	1,28%
7 ans	↑	1,13%	1,53%
10 ans	↑	1,37%	1,77%
15 ans	↑	1,83%	2,43%

P. FY SOURCE: DL

bénéfice net imposable. L'actionnaire propriétaire sera encore une fois imposé lors du versement des dividendes. Certains cantons corrigent cette double imposition en ne taxant qu'une partie des dividendes perçus.

Concernant la fortune immobilière imposable, qui correspond à la valeur fiscale du bien diminuée par le montant du prêt hypothécaire, elle sera ajoutée à la fortune imposable dans le cas d'un propriétaire en nom propre.

Pour une société, la fortune imposable

prendra en compte les bénéfices des trois dernières années, pondérés par les fonds propres de la société. Les pratiques peuvent différer d'un canton à l'autre.

Lors de la revente du bien, le propriétaire en nom propre sera taxé sur le gain immobilier constitué de la plus-value réalisée (prix de vente - prix d'achat), moins les déductions ou impenses admises, selon un barème dégressif tenant compte des années de propriété et d'occupation.

Pour la société immobilière, ce sera la différence entre le prix de

vente et la valeur comptable qui déterminera le bénéfice imposable. Il est important de préciser que la société, au contraire du propriétaire en nom, peut effectuer des amortissements comptables chaque année et qu'en cas de moins-values une charge déductible pourra être portée en compte. D'ailleurs, une attention particulière doit être portée à la valeur du bien apparaissant au bilan. Une charge fiscale latente, qui est une forme de report comptable de l'impôt sur les bénéfices, doit être considérée dans la détermination du prix de vente des actions.

Dans le cas où l'objet est déjà détenu par une société, l'acquéreur achète au vendeur non pas un immeuble mais des actions. Dans ce cas, il n'y a pas de changement de propriétaire inscrit au Registre foncier et donc pas de droits de mutation.

Des simulations comptables et fiscales doivent être effectuées en tenant compte également de l'activité économique principale de la personne fiscalisée, de son régime matrimonial et des implications en cas de succession afin d'obtenir une structure efficiente et appropriée.

www.d-l.ch

Chronique

Par Pierre Aguet, membre du comité de l'USPI Vaud*



N'altérons pas la propriété dans l'urgence

La quatrième adaptation du plan directeur cantonal a été approuvée le 31 janvier 2018 par le Conseil fédéral. Nous saluons cette décision qui met fin au moratoire sur la création de nouvelles zones à bâtir dans le canton. Le plan directeur cantonal a retenu l'année de référence 2015 à partir de laquelle est calculé le potentiel de croissance de chaque commune, ce qui permettra à chacune d'elles de se développer.

Cette adaptation devra maintenant être mise en œuvre au niveau notamment du redimensionnement des zones à bâtir. Aussi, les 169 communes disposant de zones à bâtir d'habitation et mixtes trop importantes par rapport à leurs besoins devront procéder à leur réduction d'ici au 30 juin 2022.

Le plan directeur ayant été révisé, le Grand Conseil doit discuter de l'introduction d'un régime de compensation des avantages et inconvénients des mesures d'aménagement (taxe sur la plus-value), dans le cadre de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Cette disposition devrait impé-

«L'urgence ne doit pas conduire nos députés à imposer aux propriétaires de nouvelles contraintes»

rativement entrer en vigueur avant le 1^{er} mai 2019, sinon un nouveau moratoire, prévu par le droit fédéral, empêchera la création de nouvelles zones à bâtir.

Cela dit, cette urgence ne doit pas conduire nos députés à imposer aux propriétaires de nouvelles contraintes qui pourraient altérer de manière durable la propriété telles qu'un droit d'emption en faveur des communes. En outre, au vu de la lourde fiscalité que doivent déjà supporter les propriétaires, le taux de la taxe sur la plus-value doit se limiter au minimum de 20% imposé par le droit fédéral.

www.uspi-vaud.ch

* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre

d'Impression Lausanne SA à

Bussigny

Editeur: Tamedia Publications

romandes SA, avenue de la Gare 33,

CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre

d'Impression Lausanne SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA