

«JE VEUX ACHETER DES IMMEUBLES POUR FINANCER MA RETRAITE»



Comment investir ses économies afin d'obtenir un rendement intéressant et sécuriser par la même occasion sa future retraite? SHUTTERSTOCK

PRÉVOYANCE

La solution d'un investissement immobilier est aujourd'hui l'une des options choisies pour les investisseurs. Il y a pourtant des pièges à éviter. Explications.



Par **Christophe Bonvin**
Expert diplômé en finance et controlling
Fondateur associé de Bonvin fiduciaire
cb@bonvin-fiduciaire.ch

Si les critères de valorisation et les calculs de rendement d'un bien immobilier sont assez bien maîtrisés, un élément fondamental est régulièrement négligé: les conséquences fiscales liées à ce type d'investissement, notamment le risque d'être qualifié par le fisc de commerçant professionnel d'immeubles. Les gains obtenus par le contribuable lors de la vente d'immeubles doivent faire l'objet d'une qualification qui déterminera leur mode d'imposition. L'un des critères est l'appartenance du bien vendu soit à la fortune privée, soit à la fortune commerciale. Cette qualification réside dans la nature de l'activité déployée par le contribuable. Lorsque son activité peut être qualifiée de professionnelle ou de commerciale, le bénéfice obtenu fait partie du produit de son activité lucrative indépendante et il est soumis à l'impôt sur le revenu et à l'AVS. Si le gain est réalisé dans le cadre de la simple gestion de la fortune privée, il est uniquement soumis à l'impôt cantonal sur les gains immobiliers, ce qui implique une fiscalité généralement plus raisonnable. Selon le Tribunal fédéral, il y a activité à but lucrati-

tif, donc commerce professionnel d'immeubles, lorsque le contribuable procède à des achats et à des ventes d'immeubles non pas simplement dans l'administration de sa fortune, mais d'une manière systématique avec l'intention d'obtenir un gain. Il n'est pas nécessaire qu'il exerce cette activité à titre principal.

COMMENT ÉVITER LA QUALIFICATION FISCALE DE COMMERÇANT PROFESSIONNEL D'IMMEUBLES?

Lorsqu'un particulier souhaite intensifier ses investissements dans l'immobilier (plusieurs transactions, achat avec ventes), il lui est conseillé de ne pas effectuer d'opérations immobilières de rendement en nom propre. Une solution permet d'éviter totalement ce risque: la création d'une personne morale (SA ou Sàrl) par laquelle passent tous les investissements immobiliers du contribuable. La société étant juridiquement et fiscalement autonome, tous les bénéfices immobiliers sont imposés directement au sein de la personne morale, avec des taux d'imposition qui sont compétitifs dans le

canton du Valais, de l'ordre de 15% en moyenne. D'autres avantages découlent de cette variante, comme la possibilité d'effectuer des amortissements comptables, des provisions ou encore de comptabiliser l'intégralité des charges immobilières en déduction du bénéfice imposable de la société. De plus, cette solution permet d'éviter le paiement des charges sociales tant que la société ne verse pas de salaire. Enfin, le bénéfice généré dans la société immobilière peut être directement réinvesti pour de nouvelles acquisitions ou de nouveaux projets sans que le propriétaire de la société ne soit imposé personnellement sur son revenu. »

CONSÉQUENCES FISCALES D'UNE VENTE D'IMMEUBLE

En fortune privée

1. **Les bénéfices sont exonérés** de l'impôt sur le revenu.
2. **Les gains immobiliers ne sont pas taxés comme revenus** dans la déclaration fiscale ordinaire du contribuable, mais séparément sur le plan cantonal à l'impôt spécial sur les gains immobiliers.
3. **Les taux sont dégressifs**: plus la durée de possession est élevée, plus le taux de l'impôt diminue.
4. **En Valais, le barème contient trois paliers d'imposition différents** en fonction de l'importance du bénéfice réalisé. Pour un gain immobilier de CHF 50 000 -, le taux d'impôt s'élève par exemple à 19,2% après un an de possession, 10,08% après dix ans et 1% au-delà de vingt-cinq ans.

En fortune commerciale

1. **Le bénéfice immobilier est soumis à l'impôt sur le revenu** car il est considéré comme un produit de l'activité lucrative indépendante.
2. **Ce bénéfice d'indépendant s'ajoute aux autres éléments de revenu** (salaire, rentes, pensions, rendements de la fortune) du contribuable.
3. **Le taux d'impôt du revenu des personnes physiques est progressif**, cela implique généralement une facture d'impôts élevée.
4. **De plus, l'activité immobilière étant qualifiée d'indépendante**, la personne devra encore s'acquitter des cotisations AVS (environ 10% du bénéfice) et des cotisations pour les allocations familiales (environ 2% du bénéfice).
5. Dans la pratique, en cumulant les impôts directs et les charges sociales, on peut parfois se retrouver avec **une facture fiscale totale de plus de 50% du bénéfice immobilier**.

PUBLICITÉ