

## L'avis de l'expert

## Fonds en propriété directe: atout fiscal

Jonathan Martin

Solvalor Fund Management SA, membre COPTIS



**R**endement, risque, corrélation, dividende: autant de paramètres sur lesquels les investisseurs basent traditionnellement leurs décisions de placement. L'aspect fiscal est quant à lui trop souvent mis de côté au profit d'une vue très financière.

Afin d'analyser l'impact fiscal d'un investissement dans un fonds immobilier, il convient en premier lieu de distinguer entre deux types de détention foncière. Le fonds immobilier peut investir dans des immeubles soit de manière directe (propriété foncière directe), soit de manière indirecte en passant par une ou des sociétés immobilières (propriété foncière indirecte).

Cette distinction revêt une grande importance en matière fiscale puisque, dans le cas de la propriété directe, l'imposition intervient au niveau du fonds immobilier, tandis que les investisseurs sont exonérés de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur la fortune lors des distributions. L'investisseur est en réalité uniquement taxé sur la partie mobilière du revenu et de la fortune détenue par le fonds immobilier (titres, avoirs bancaires, etc.), soit des montants non significatifs. Les

## Fiscalité selon le type de détention foncière

En francs	FONDS EN PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DIRECTE	FONCIÈRE INDIRECTE DÈS LE 01.01.2019	CONTRIBUABLE (PP) EN DIRECT
Bénéfice avant impôt de l'immeuble	800 000	800 000	800 000
Impôts sur le bénéfice et le capital dans le véhicule (ICC & IFD)	216 529	112 006	-
<b>Bénéfice net distribuable du véhicule</b>	<b>583 472</b>	<b>687 995</b>	<b>800 000</b>
Impôts sur le revenu et la fortune chez l'investisseur (ICC & IFD)	-	411 918	458 400
<b>Bénéfice net à disposition chez l'investisseur (personne physique)</b>	<b>583 472</b>	<b>276 077</b>	<b>341 600</b>
Rendement de placement (rendement net/valeur investie)	2,92%	1,38%	1,71%

Immeuble avec une valeur fiscale de 16 millions de francs à Lausanne et financé à 100% par des fonds propres. Revenus locatifs nets de 800 000 fr. Investisseur privé à Lausanne (au taux maximum). Sans frais de structure, ni impôt foncier, ni impôt anticipé.

P. FY SOURCE: SOLVALOR FUND MANAGEMENT

distributions versées par des fonds détenant les immeubles en propriété directe ne sont en principe pas grevées de l'impôt anticipé si la distribution est faite au moyen d'un coupon distinct.

Dans le cas de la propriété indirecte, la situation fiscale est différente: les sociétés immobilières détenues par le fonds immobilier sont soumises à l'imposition du bénéfice et du capital. Par ailleurs, l'investisseur privé est

de nouveau imposé sur les distributions issues du bénéfice des sociétés détenues par le fonds à l'impôt sur le revenu et sur la valeur fiscale des parts à l'impôt sur la fortune.

À première vue, les fonds en propriété directe apparaissent attractifs pour les porteurs de parts privés qui ne se verront pas imposer doublement. Néanmoins, les taux d'imposition, qui varient d'un canton à

l'autre, doivent être pris en considération. Prenons un exemple vaudois. Nous profitons également de cette occasion pour mettre en avant l'impact du nouveau régime d'imposition des sociétés applicable dans le canton de Vaud à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Les résultats sont clairs: les fonds détenant leurs immeubles en propriété foncière directe restent plus attractifs pour les porteurs de parts privés domiciliés en Suisse. Le tableau ci-contre met aussi en évidence la plus faible charge fiscale totale d'une détention d'immeubles au travers d'un fonds immobilier en propriété directe par rapport à une détention au sein de la fortune privée du contribuable - qu'elle soit en direct ou au travers d'une société immobilière - grâce à des taux d'imposition privilégiés à l'intérieur du véhicule. Les différences de rendement sont particulièrement marquées puisqu'on passe du simple au double selon le mode de détention.

Sur les 34 fonds immobiliers cotés aujourd'hui en Bourse, 19 détiennent majoritairement leurs immeubles en propriété directe alors que 15 utilisent des sociétés immobilières. Lorsque l'investisseur analysera ses placements immobiliers, il s'agira donc de bien prendre en compte l'impact fiscal - au niveau du fonds et à son niveau - de concert avec les autres critères usuels.

[www.coptis.org](http://www.coptis.org)

## Chronique

Par Pierre Jacquot, président du SVIT Romandie



## La suroffre améliore la qualité de l'habitat

À l'échelle suisse, l'année 2019 verra arriver de nombreux logements locatifs sur un marché déjà bien saturé en dehors des grands centres. L'activité de construction dépassera certainement la demande de logements puisque 32 000 autorisations de construire pour des unités d'habitat ont été déposées fin 2018. Cette suroffre avantage les locataires qui ont désormais plus de choix et contraignent les propriétaires à produire un logement de meilleure qualité, tant pour sa localisation que dans sa conception.

Dans ce contexte, la qualité de lo-

calisation est plus importante que jamais car elle protège contre le risque de vacance. L'analyse du marché démontre que la distance par rapport aux principaux centres urbains est un facteur essentiel pour trouver des locataires. La forte densification des agglomérations périurbaines illustre bien cette tendance. Ces régions sont devenues une sorte de compromis, entre les zones rurales qui connaissent une suroffre importante et les centres-villes marqués par la pénurie et les rendements faibles. Par ailleurs, la situation au sein même d'une commune, notamment l'accès rapide aux

transports publics, se révèle tout aussi importante que la macrosituation.

En plus de ces facteurs de localisation, propriétaires et architectes doivent désormais optimiser la qualité des plans de sol et mieux adapter l'habitat à la typologie des futurs usagers. Familles, jeunes actifs ou personnes âgées ont des besoins très différents. Des facteurs comme l'orientation, l'atmosphère, la luminosité, la flexibilité d'utilisation ou d'ameublement ainsi que les espaces extérieurs vont par conséquent prendre une importance croissante pour favoriser la

location des surfaces. Aujourd'hui, nombre d'immeubles proposent une configuration symétrique pour toutes les unités d'habitation. Or cette disposition ne permet pas d'optimiser la luminosité et l'ensoleillement pour chaque pièce. Grâce à de nouveaux outils informatiques, ces critères, jusqu'ici subjectifs, deviennent des éléments indissociables de la qualité perçue d'un logement. Les propriétaires devront redoubler de créativité pour séduire et fidéliser leurs locataires.

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)