



LUIS FRANCO,
RESPONSABLE DE SUCCURSALE CHEZ MONEYPARK

Acquisition immobilière en nom propre ou à travers une société

Lors de l'achat d'un bien de rendement, est-il préférable de l'acquérir en nom propre ou à travers une société?



ADOBE STOCK

Chaque situation doit être examinée en détail, car les décisions prises influenceront la situation fiscale durablement.

Lors d'un transfert de propriété, les frais d'achat (droits de mutation, émoluments du notaire, Registre foncier) sont dus à partir du moment où il y a un changement de propriétaire à inscrire au registre foncier. Dans le cas où l'objet est détenu par une société, ce sont des actions que l'acquéreur achète au vendeur et non un immeuble. Dans la

mesure où il n'y a pas de changement de propriétaire, il n'y a donc pas de droits de mutation.

Traitement fiscal des revenus locatifs

Dans le cas de l'achat d'un bien de rendement acheté en nom propre, les revenus lo-

catifs nets (charges déduites) seront ajoutés au revenu imposable tandis que les intérêts du prêt hypothécaire et les frais d'entretien seront déduits.

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 bénéfice net imposable de la structure.

A titre privé, l'actionnaire-proprétaire 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.

Dans le cas d'un achat immobilier pour son propre usage, le particulier devra annoncer un rendement locatif qui s'ajoutera à son revenu imposable.

Fortune imposable

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'une propriété en nom propre.

Pour une société, la fortune à imposer sera constituée par la valeur des actions de la structure. Cette valeur «fiscale» sera dé-

terminée selon un calcul propre à chaque canton.

Lors d'une vente

Lors de la revente du bien, le propriétaire privé et non considéré comme un professionnel de l'immobilier 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 propre, 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.

Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, chaque situation doit être examinée en détail. Les décisions prises influenceront la situation fiscale durablement. Des simulations comptables 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 de choisir une structure efficace et un financement approprié. ■

MoneyPark

Genève • Lausanne • Nyon • Vevey • Neuchâtel • Fribourg • Bulle • Morges • Tél.: 0844 10 10 10 • info@moneypark.ch • www.moneypark.ch

RODRIGUEZ & Fils SA
INSTALLATIONS SANITAIRES

- 24/24 Dépannage
- Rénovation
- Gros chantier
- Salle de bains & sanitaires haut standing

CONTACT:
 27, Maison-Carrée - 1242 Satigny | 022 757 19 35 | www.rodriguezefils.ch