



Eric Maire, consultant et administrateur indépendant vaudois, la conseillère d'Etat patronne des Finances genevoises Nathalie Fontanet, et Dan Amar, directeur général de la plate-forme immobilière Foxstone, ont été successivement les hôtes des déjeuners-débats du MCEI Suisse (Marketing Communication Executives International), association présidée par Frédéric Hohl.

Eric Maire: la Suisse attire-t-elle toujours les entreprises?

Une des premières missions de l'Etat est de collecter l'impôt, auprès des entreprises et des personnes, puis de le redistribuer à la communauté. Environ 75% de l'impôt provient des individus. Genève doit maintenir les sociétés existantes dans



Eric Maire.

le canton, tout en facilitant l'éclosion de nouvelles entreprises localement, et attirer des investissements étrangers. Les atouts de la cité de Calvin et de son canton sont ceux de la Suisse: liberté de commerce, législation pas trop contraignante, fiscalité attractive, main-d'œuvre qualifiée et loyale, coût du travail compétitif.

Au centre du monde, la Suisse dispose d'une situation idéale pour traiter avec

l'Asie le matin et avec les Etats-Unis l'après-midi. De plus, le pays bénéficie d'une stabilité politique et monétaire, ainsi que d'une sécurité du droit, notamment au niveau de la propriété intellectuelle.

Si le *CEO* a souvent une valeur prépondérante dans le choix du lieu, au sein d'une entreprise, deux départements sont en première ligne pour le choix d'une localisation, celui des ressources humaines et celui des finances et de la fiscalité. Ces deux acteurs ont des attentes antinomiques, l'un veut le meilleur espace pour les futurs talents, l'autre cherche l'optimisation fiscale et des coûts minimaux.

Les facteurs prioritaires pour le choix d'une localisation sont, dans l'ordre d'importance: la fiscalité pour l'entreprise - bien que ce critère tende à se réduire - mais aussi pour les collaborateurs expatriés; la qualité de vie (loisirs, écologie, culture); la qualité et le degré de qualification de la main-d'œuvre locale; la centralité avec un accès aux marchés internationaux; la disponibilité et la réactivité des autorités locales; la proximité d'écoles internationales réputées; la capacité des collaborateurs locaux de parler plusieurs langues et, enfin, des lois flexibles sur le travail. Les entreprises qui s'installent en Suisse occidentale actuellement sont principalement actives dans la technologie, elles cherchent des ingénieurs, le *Swiss made* et des compétences.

Le nombre d'emplois des entreprises qui s'installent a fortement diminué ces dix dernières années, à la suite de nouveaux modèles opérationnels. La tendance est à des entreprises plus agiles, plus dispersées et moins localisées.

Que peut faire la Suisse pour être plus attrayante? Un accord avec l'EU pour garantir l'accès à son marché, une fa-

cilité accrue pour ouvrir un compte d'entreprise. La collaboration intercantonale est aussi à revoir pour favoriser plus de synergies, ainsi que la fiscalité pour les fonds d'investissement, qui est beaucoup trop lourde actuellement. Il faut aussi accélérer la transformation numérique de l'économie suisse (Etat et entreprises). La Suisse est souvent bien placée au niveau de la qualité des employés, de l'innovation, des Universités, etc., mais ses principaux défis face à l'UE sont son coût de la vie très élevé et la fiscalité des personnes physiques: certains p.-d.g. paient plus d'impôts en Suisse qu'ils n'en paieraient en France!

Nathalie Fontanet: les enjeux fiscaux genevois

En 2021, le canton affichait 7,87 milliards de revenus, dont 54% provenaient des personnes physiques et 21% des personnes morales.

Si on observe l'évolution sur dix ans, depuis 2011, le revenu total de l'Etat est en progression de 33%.

Les rentrées provenant des contribuables genevois progressent de 23% et celles issues des personnes morales augmentent de 36%.

L'impôt sur la fortune est même en hausse de 69%. Et les très bons comptes pour 2022 vont encore faire croître ces pourcentages. Genève ne manque pas de recettes.

Si l'on s'en réfère aux comptes 2021, les personnes fortunées paient énormément d'impôts, puisque 1% des contribuables couvrent 66% de l'impôt sur la fortune, soit 642 millions de francs.

Cela représente plus que les subsides maladie (562 millions de francs) versés, chaque année, par le canton.



ÉTAT DE GENÈVE



Nathalie Fontanet.

Pour l'impôt sur le revenu, 4,2% des citoyens contribuent à 50,6% des entrées. Il est donc essentiel de conserver ces riches contribuables, alors que 36,3% de la population ne paient pas d'impôt sur le revenu.

Contrairement à ce que l'on pense, Genève est un canton très social au niveau du seuil d'assujettissement. Concernant les personnes morales, 1% contribue à 86% de l'impôt sur le capital et à 78% de l'impôt sur le bénéfice, alors que 63% ne paient pas d'impôt sur le bénéfice. Il serait donc dangereux d'augmenter les impôts.

Si dix des plus gros contribuables déménagent, c'est 186 millions en moins pour les caisses du canton. Pour l'avenir, comme une toute petite partie de la population paie l'immense majorité des montants d'impôt, il est essentiel de baisser l'impôt sur la fortune, pour nous rapprocher de ce qui se fait dans les autres cantons. Cela serait important pour l'attractivité de Genève.

Il faut aussi une baisse linéaire d'impôt pour les personnes physiques, en particulier les ménages de la classe

moyenne, dont le pouvoir d'achat diminue et qui ne reçoivent aucune aide de l'Etat.

Les excellents chiffres de 2022 vont permettre de réduire la dette de Genève, la plus élevée de tous les cantons avec 12,4 milliards au 31 décembre 2021. Une diminution des frais de fonctionnement est également indispensable. Il ne s'agit pas de renvoyer des fonctionnaires, mais de se poser la question, avant chaque engagement, si cela est nécessaire. Genève a en effet une progression des fonctionnaires largement plus élevée que l'augmentation de la population.

Dan Amar: démocratiser l'investissement immobilier

Foxstone a été fondée en 2016 à Genève. C'est une plate-forme en ligne qui réunit des «petits» investisseurs et leur offre la possibilité d'acquies ensemble des immeubles de rendement. Les investisseurs deviennent propriétaire d'un pourcentage d'un immeuble. Le but est de donner accès au plus grand nombre à la possibilité d'investir dans la pierre. Un marché stable, solide, facile à comprendre, avec des rendements clairs sur le long terme, loin des aléas de la Bourse.

Des milliards sont potentiellement disponibles auprès des particuliers pour ce type de placement.

Pour convaincre et capter un maximum de personnes, il faut que le seuil d'entrée soit bas et que la qualité de l'investissement soit de premier ordre. L'équipe se déplace dans toute la Suisse pour trouver des propriétés résidentielles.

Grâce à un vaste réseau de gestionnaires immobiliers, de courtiers et de partenaires, elle identifie des opportunités. Les critères de sélection sont très rigoureux et tiennent compte de la localisation. Foxstone mise sur des immeubles ne nécessitant pas d'importants travaux de réfection, avec un historique de rendements stables.

L'entreprise procède à un audit technique, légal et financier du bâtiment

pour tenir compte de tous les paramètres. C'est une société indépendante qui estime quel est le juste prix d'acquisition en fonction du marché.

Enfin la banque fait aussi son analyse sur la structure de la dette, ce qui évite de prendre des positions risquées.

Les copropriétaires participent aux décisions majeures lors d'une assemblée générale annuelle tenue par voie numérique.

Ils perçoivent des rendements accompagnés d'un rapport de gestion qui fournit tous les détails quant aux revenus et aux charges de leur propriété. Il s'agit de revenus nets, desquels toutes les charges ont déjà été déduites (charges de l'immeuble, intérêts hypothécaires, gérance immobilière, assurances, etc.).

FOXSTONE



Dan Amar.

Seule l'imposition fiscale personnelle reste à prendre en compte.

Foxstone octroie aussi des prêts participatifs permettant de financer des projets de développement immobilier ou de refinancer un actif immobilier existant. Dans le cas d'un prêt à un promoteur, le rendement est plus élevé pour l'investisseur, car le risque est plus important. Actuellement, la société compte 40 employés, avec un parc immobilier d'une valeur de plus de 200 millions. ■

RÉSUMÉS DE LUIGINO CANAL,
MEMBRE DU MCEI.

INFORMATIONS: WWW.MCEI.CH