

LE TEMPS

comparatif Vendredi 9 décembre 2011

L'immobilier suisse est l'un des moins taxés au monde, dit Taxand

Par Servan Peca

L'immobilier suisse est l'un des moins taxés au monde, dit Taxand L'impôt total sur les revenus locatifs se monte à 22% pour le résidentiel . Seuls le Royaume-Uni et Chypre sont plus avantageux

«La Suisse est l'un des pays les moins coûteux pour investir dans l'immobilier.» Du point de vue de son imposition tout du moins, selon Taxand, une société britannique spécialisée dans le conseil fiscal.

Sa dernière étude met en effet en exergue l'attractivité du marché suisse de l'immobilier pour les investisseurs dits «buy-to-let», soit ceux qui acquièrent un bien non pas pour l'occuper, mais pour le louer à autrui. «Avec une imposition des revenus locatifs de 22%, la Suisse se place sur le podium des pays les plus avantageux du monde», avancent les auteurs d'une recherche conduite à travers une trentaine de pays dans le monde et dont les résultats ont été publiés en début de semaine.

Seuls le Royaume-Uni (21%) et Chypre (17%) proposent des conditions fiscales encore meilleures pour le segment du résidentiel. En France, pareils retours sur investissements sont imposés à hauteur de 37%. En Espagne de 36% et en Allemagne de 26%. Tout en bas de l'échelle se trouve la Colombie, avec une imposition qui grève les loyers encaissés de près de moitié (46%).

Dans le domaine de la location de surfaces commerciales, la Suisse fait également bonne figure, puisque, avec un petit 14% d'imposition des revenus locatifs, elle occupe le quatrième rang mondial. Les autorités fiscales finlandaises et indiennes sont ici légèrement moins gourmandes, avec respectivement des ponctions de 11,88% et 11,19%. Chypre, premier sur ce segment également, ne prélève que 8,05%.

«Au même titre que les effets de change, cet aspect fiscal ne doit jamais être négligé. Il est un paramètre essentiel pour un investisseur étranger», commente Hervé Froidevaux. L'associé de Wüest & Partner rappelle au passage que l'argument ne vaut que pour le segment commercial, l'accès des non-Suisses au résidentiel étant encore restreint par la Lex Koller.

24% sur les gains en capital

Avec le souci de comparer «des pommes avec des pommes», Taxand précise qu'en plus de la TVA et de la pure taxation des revenus, son calcul comparatif inclut depuis cette année les droits de mutation. «Ce paramètre fait partie intégrante des frais fiscaux qu'un investisseur doit prendre en compte», est-il précisé dans un communiqué. Les frais de notaire et d'administration ne sont, eux, pas inclus.

«Cette étude est valorisante pour la Suisse», observe Michael Wolfson, responsable de l'entité suisse de Westcore. «Mais elle omet certains prélèvements, comme celui sur le gain en capital lors de la revente d'un bien. A Genève, par exemple, il peut se monter à 24%, rappelle le spécialiste immobilier basé à Meyrin. Et puis, il faut aussi compter avec l'imposition des éventuels dividendes qu'une société d'investissement verserait à ses actionnaires.» D'un point de vue fiscal, il lui semble plus avantageux

de créer un fonds d'investissement. Même si les contraintes légales sont plus importantes que pour un simple investisseur.

LE TEMPS © 2011 **Le Temps SA**