

Fiscalité immobilière : nouvelles opportunités en 2019

L'année 2019 pourrait offrir quelques opportunités très intéressantes pour les propriétaires d'immeubles qui souhaitent miser sur des rendements locatifs à long terme. Les courtiers ne seront pas en reste avec quelques changements importants concernant le lieu d'imposition de leurs bénéficiaires. Un tour d'horizon s'impose... L'un des effets majeurs du Projet Fiscal 17 en cours de discussion consistera en une réduction importante de l'impôt sur le bénéfice des sociétés prélevé au niveau des cantons. Le canton de Vaud, qui fait figure de pionnier en la matière, a déjà ainsi annoncé l'application d'un taux de 13.79% dès la période fiscale 2019. Dans une optique de rendements locatifs visant le long terme, l'application d'un tel taux rend attractive l'acquisition d'immeubles par le biais d'une société anonyme dite « immobilière ». Les avantages sont :- Une économie d'impôts ; - La prévisibilité quant à la charge fiscale annuelle ; - Une certaine sécurité en matière de responsabilité civile ; - Une souplesse accrue au niveau de la planification successorale et de la gestion globale du patrimoine. A noter encore qu'en fonction du design de la structure, les rendements pourraient être réinvestis dans d'autres projets en bénéficiant d'une fiscalité attractive. La mise en place d'une telle solution doit toutefois faire l'objet d'une analyse détaillée de la situation juridique et fiscale de l'actionnaire, et bien entendu, tenir compte de ses aspirations en matière d'investissements. Elle doit également s'anticiper relativement tôt dans le processus d'acquisition de l'immeuble cible. En effet, bien que les pratiques des administrations cantonales divergent sur ce point, l'apport subséquent d'un immeuble à vocation commerciale dans une société présente généralement des écueils fiscaux importants. En matière de courtage immobilier, un changement législatif bienvenu entrera en vigueur au 1er janvier 2019. Il porte sur le lieu d'imposition des commissions de courtage. Ce changement permettra de remettre de l'ordre dans le système actuel et de l'unifier avec pour principe « une seule règle pour tous les cantons », concrétisant ainsi la motion Pelli. En substance, les courtiers indépendants (personnes physiques) seront désormais imposés dans leur canton de domicile. Les sociétés de courtage seront, quant à elles, imposées dans leur canton de siège. Il ne sera ainsi plus tenu compte du lieu de situation de l'immeuble vendu en Suisse. A préciser que, dans les rapports internationaux les courtiers, tant personnes physiques que morales, basés à l'étranger, seront toujours imposés au lieu de situation de l'immeuble vendu en Suisse (rattachement personnel). En conclusion, l'année 2019 offrira aux propriétaires immobiliers comme aux courtiers de nouvelles opportunités sur le plan fiscal. Dans tous les cas de figure, une planification fiscale en amont s'impose. Nous nous tenons bien entendu à votre disposition pour trouver ensemble la solution la plus optimale à votre situation. Justin Brodard