

■ L'IMPÔT IMMOBILIER SIGNÉ MACRON

Une réforme qui suscite de nombreuses interrogations

À l'invitation de la Chambre de Commerce Suisse-France (CCIFS), des spécialistes ont récemment fait le tour de la question de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) instauré par le Gouvernement français et qui concerne évidemment les Suisses ou résidents en Suisse possédant des biens immobiliers dans l'Hexagone.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI), considéré comme une mesure emblématique du programme d'Emmanuel Macron, est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Il remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et touche les personnes physiques et les couples détenant un patrimoine immobilier non affecté à une activité professionnelle. Le seuil légal d'imposition est de 1,3 million d'euros à l'entrée en vigueur. Aux yeux de la Chambre de Commerce Suisse France, cette réforme phare du quinquennat présidentiel soulève de nombreuses interrogations, tant pour les non-résidents que pour les sociétés et les caisses de pen-

sion suisses qui possèdent un portefeuille immobilier en France. Son impact sur les équilibres économiques et fiscaux nécessite d'anticiper dès maintenant les décisions de gestion du patrimoine, pour assurer le meilleur bénéfice en 2019. C'est dans cet esprit que la CCIFS a organisé une conférence-cocktail à l'Hôtel Richemond, animée par des spécialistes de la fiscalité immobilière, éminents collaborateurs de Transatlantique Private Wealth (Colombe de Boccard), Mazars Société d'Avocats (Yves-Charles Zimmermann et Mike Hoffmann) et Mazars Suisse (Deborah Joye). Ces experts ont littéralement passé au scanner les principales

dispositions du nouvel impôt, qu'il serait fastidieux d'énumérer ici, et les ont comparées à celles du régime actuel. Les nombreuses questions posées par l'auditoire indiquent clairement que l'organisation de ce débat répondait à un réel besoin.

«Avatar affaibli»

Rappelons que remplacer l'ISF par l'IFI revient à sortir les placements, l'épargne et les autres valeurs mobilières comme les assurances vie du patrimoine taxable de l'ISF, pour n'y conserver que les valeurs immobilières. Près de la moitié de l'assiette de l'ISF



ET APRÈS?



FSMO depuis 1872
Fondation sans but lucratif

fsmo.ch
Secours aux orphelins et aux enfants d'invalides



Engagez-vous pour la plus grande œuvre suisse d'aide à l'enfance.

Soutenez l'un des groupes régionaux de bénévoles et contribuez à faire renaître un sourire sur le visage d'enfants défavorisés.

Siège | Av. de Montchoisi 15, CH-1006 Lausanne
Secteur bénévolat, 058 611 06 76, benevolat@tdh.ch,
www.tdh.ch/benevolat



Terre des hommes
Aide à l'enfance. tdh.ch



Le contribuable suisse doit déclarer l'intégralité de son patrimoine immobilier au fisc français.

est ainsi supprimée, ce qui fait dire à certains qu'avec le nouveau régime, l'ISF renaît sous la forme d'un avatar affaibli. A court terme, il en résulterait une chute des rentrées fiscales de l'ordre de deux milliards d'euros. Ce sont les plus hauts patrimoines qui en bénéficieront, puisque plus ils sont élevés, plus la part des valeurs mobilières dans la fortune est importante. Et ce sont elles qui sont exonérées. Mais à plus long terme, l'objectif visé par l'introduction de l'IFI est de ramener en France les exilés fiscaux, les inciter à investir dans les entreprises françaises, et ainsi financer l'économie.

Les modalités de calcul n'ont pas changé avec l'IFI. Six tranches d'imposition ont été

retenues, avec des taux allant de 0% (valeur nette taxable jusqu'à 800 000 euros) à 1,5% (valeur nette taxable supérieure à 10 millions d'euros). Le seuil d'entrée de 1,3 million est lui aussi le même. Sont exclus de la base imposable, entre autres, les biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle ou affectés à une activité de location meublée professionnelle. Les biens considérés comme des biens professionnels doivent notamment être utilisés dans le cadre d'une profession industrielle, commerciale ou artisanale.

Tout déclarer

En conclusion à la présentation de ce nouveau dispositif fiscal, trois réflexions à l'intention des Suisses détenant un avoir immobilier en France: tout d'abord, le contribuable doit déclarer l'intégralité de son patrimoine immobilier; ensuite, si les immeubles sis à l'étranger ne sont pas concernés par les échanges d'informations entre les administrations, les comptes qui servent généralement au paiement des factures, eux, le sont. Il est admis que la transparence fiscale internationale va faciliter les échanges entre les administrations; enfin, les immeubles situés à l'étranger ont un impact fiscal en Suisse. Bien qu'ils ne soient pas taxés en Suisse, ils influencent les taux. «Et attention aux conséquences que peut avoir la transmission

du patrimoine immobilier», mettent encore en garde les spécialistes du dossier. Souvent, les «braves» Suisses imaginent que la loi de leur pays et de leur canton s'appliquera à leur héritage, comme par exemple à Genève où en Valais où il n'y a pas de taxes de succession. Or ce sera bel et bien, pour les actifs immobiliers, la loi du lieu de situation du bien qui prévaudra. ■

Etienne Oppliger

GROS PLAN

Copieuse activité

Fondée en 1894, la CCI France-Suisse est la plus ancienne Chambre de commerce étrangère établie en Suisse. Elle regroupe plus de 600 entreprises suisses et françaises. Elle est un membres fondateur du réseau CCI France International, qui compte 120 Chambres de commerce à l'étranger.

La CCI France-Suisse traite chaque année plus de 700 dossiers d'entreprises et organise une cinquantaine de manifestations (conférences, débats, visites, rencontres d'affaires). Elle s'appuie sur une équipe d'une quinzaine de collaborateurs, dirigée par Romain Duriez. Elle a son siège à Genève et elle dispose d'antennes à Lyon, Zurich et Bâle.

VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE ?

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée!**

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques.

Securelec

Votre sécurité • Notre priorité

SECURELEC

Organisme d'inspection accrédité depuis 2005
Case postale 2007 - 1227 CAROUGE
Tél. 022 308 16 20 - Fax 022 308 16 30
securelec@securelec.ch

www.securelec.ch

SECURELEC - VAUD

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS
Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25
securelec-vaud@securelec.ch