

## Éditorial

Note au lecteur: cette publication constitue une mise à jour de la newsletter N°22 parue voici quelque 2 ans.

*L'expérience est généralement un atout précieux lorsqu'il s'agit de structurer ses investissements immobiliers; encore faut-il se garder de rester prisonnier d'idées toutes faites qui ne sont plus forcément d'actualité.*

*Pendant des décennies, il était tenu pour acquis, dans les milieux professionnels informés, qu'il valait mieux « ne pas toucher aux SI », source de complications et de coûts fiscaux quasi prohibitifs (lesquels coûts fiscaux étaient destinés à augmenter encore). Curieusement, c'est plutôt l'inverse qui s'est produit ces dernières années: la fiscalité des sociétés anonymes (faut-il rappeler qu'une SI est simplement une SA?... ) a été sensiblement allégée, et il n'est aujourd'hui plus tellement évident de conclure qu'il est forcément préférable, par exemple, de détenir et d'exploiter un immeuble locatif en nom plutôt qu'en société immobilière. D'autant que la SI a ses avantages propres: discrétion, facilité du transfert, absence de responsabilité personnelle. Ajoutons que la baisse prochaine du taux d'imposition du bénéfice des sociétés, déjà acquise dans le canton de Vaud et en discussion à Genève, améliorera très sensiblement le résultat de la comparaison en faveur des SI.*

*Alors: propriété immobilière en nom ou en SI? Le fait que la réponse à cette question n'est vraiment plus si évidente rend celle-ci d'autant plus intéressante, et c'est ce qui nous a amenés à consacrer cette newsletter (mise à jour au printemps 2016) à quelques aspects fiscaux – principalement – de cette problématique.*



Thierry Barbier-Mueller  
Administrateur délégué du Groupe SPG

## Fiscalité en matière d'investissements immobiliers\*

Les impacts fiscaux liés à la propriété d'immeuble(s) de placement, par opposition à l'immeuble occupé par l'investisseur, diffèrent selon la forme juridique choisie pour l'investissement immobilier. La présente étude a pour objectif de cerner les différences entre les deux modes principaux de détention d'immeubles, à savoir la détention en nom respectivement en société immobilière, en appréciant les avantages fiscaux d'une forme plutôt qu'une autre.

Le type d'investisseur visé par les considérations qui suivent correspond à un investisseur non professionnel, domicilié à Genève ou dans le canton de Vaud, dont l'immeuble de placement, de type résidentiel, est situé dans le canton de domicile.

Il sied de relever que les développements qui suivent appréhendent la situation sous un angle généraliste et que, dans un cas concret, d'autres éléments pourraient avoir une influence sur le traitement fiscal du type de détention immobilière, soit en particulier la taille des investissements, la situation professionnelle et financière de l'investisseur, etc.

Pour rappel, est considérée comme société immobilière la personne morale qui a pour activité principale la construction, l'exploitation, l'achat ou la vente d'immeubles.

En pratique, il s'agit le plus souvent de sociétés anonymes qui se caractérisent par leur activité, laquelle consiste exclusivement ou principalement à tirer un profit économique de l'augmentation de la valeur des immeubles qu'elles possèdent, ou de leur utilisation en tant que placement sûr ou rentable de capitaux. La manière dont le profit en question est réalisé, que ce soit par l'utilisation de l'immeuble, son aliénation, sa location, son affermage ou encore l'édification de constructions, n'a aucune importance à cet égard.

Par opposition à l'immeuble d'exploitation, l'immeuble de placement s'entend de celui qui ne sert pas à l'exercice d'une partie de l'activité commerciale ou industrielle de la société, et donc, en particulier, de l'immeuble loué générant des revenus locatifs.

### 1. Fiscalité différenciée selon le mode de détention de l'immeuble de placement

#### 1.1 Lors de l'acquisition

##### 1.1.1 Acquisition en nom

La personne physique acquérant un immeuble situé dans le canton de Genève doit s'acquitter des droits d'enregistrement, s'élevant à 3% de la valeur d'acquisition de l'immeuble, sans possibilité de déduire les dettes hypothécaires. A ces droits d'enregistrement s'ajoutent les émoluments du Registre foncier (0,25%) ainsi que les honoraires et frais de notaire.

Dans le canton de Vaud, ces droits, appelés droits de mutation, s'élèvent au maximum à 3,3% de la valeur d'acquisition, étant précisé que le taux peut varier selon la commune où se situe l'immeuble. Les honoraires et frais de notaire s'ajoutent également.

##### 1.1.2 Société immobilière

A titre liminaire, il s'agit de faire la distinction entre la fiscalité liée à la création d'une société immobilière (i), et la charge fiscale liée à l'acquisition d'actions d'une société immobilière déjà existante (ii).

#### (i) Création d'une société immobilière

L'investisseur qui acquiert un immeuble et le fait détenir par une société immobilière n'acquiert pas ledit immeuble directement, mais devient propriétaire des actions de la société qui elle-même est inscrite comme propriétaire au Registre foncier.

Lors de la création d'une société immobilière constituée sous la forme d'une société anonyme, le capital social minimum s'élève à CHF 100'000.–. Le capital minimum à libérer initialement est de CHF 50'000.–. Un impôt fédéral est dû sur la création de droits de participation sous forme d'actions, appelés droits de timbre d'émission. Le droit de timbre d'émission n'est dû que si les versements des actionnaires dépassent la somme de CHF 1'000'000.–, et s'élève à 1% du montant versé par les souscripteurs d'actions, mais au moins sur la valeur nominale des actions.

A cela s'ajoutent les droits d'enregistrement ou de mutation prélevés de la même manière que lors ►►

d'une acquisition immobilière en nom [cf. supra, chiffre 1.1.1], que la société devra acquitter, ainsi que les honoraires du notaire et émoluments à la constitution de la société.

En d'autres termes, la création d'une société pour acquérir un immeuble n'a pas de conséquence fondamentalement différente que lors d'une acquisition en nom.

### (ii) Acquisition d'actions d'une société immobilière

En revanche, si l'immeuble est déjà détenu par une société immobilière dont les actions sont cédées, du point de vue de l'acquéreur, le transfert d'actions de sociétés anonymes immobilières n'est pas soumis aux droits d'enregistrement ou de mutation, à moins que le contrat d'acquisition ne soit passé en la forme authentique, ce qui est rare en pratique. Dans la mesure où il n'y a pas de changement de propriétaire au Registre foncier, il n'y a pas non plus de prélèvement d'émoluments en faveur du Registre foncier.

## 1.2 Durant la détention

### 1.2.1 En nom

Très schématiquement, dans la perspective de la détention d'un immeuble de placement, le bien immobilier étant par hypothèse loué, la base imposable représente les loyers encaissés, moins les charges et frais d'entretien immobiliers.

Ces revenus immobiliers s'ajoutent aux autres revenus taxables du propriétaire et sont imposables aux taux applicables à l'ensemble de ses revenus (maximum d'environ 45% à Genève et 41,5% dans le canton de Vaud).

En sus de l'impôt sur le revenu, le propriétaire doit s'acquitter de l'impôt sur la fortune, correspondant au maximum à environ 1% de la valeur fiscale du

bien immobilier. En pratique, il s'agit, pour les immeubles locatifs, d'un montant correspondant aux loyers capitalisés<sup>1</sup>.

Il faut préciser que les lois fiscales genevoise et vaudoise ont introduit ce que l'on appelle un « bouclier fiscal », applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour le canton de Vaud et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour le canton de Genève. Selon les nouvelles dispositions, les impôts cantonaux et communaux sur le revenu et sur la fortune ne peuvent pas dépasser au total 60% du revenu net global imposable du contribuable. Pour ce calcul, le rendement net de la fortune est fixé au moins à 1% de la fortune nette<sup>2</sup>. A ces impôts s'ajoute l'impôt immobilier complémentaire genevois, s'élevant à 0,1% de la valeur fiscale brute de l'immeuble, sans abattement.

Dans le canton de Vaud, l'impôt foncier est un impôt communal dû par le propriétaire dont le taux peut varier selon la commune où se situe l'immeuble en question. Le taux ne peut en tout cas pas excéder 0,15% de l'estimation fiscale de l'immeuble.

Les communes vaudoises peuvent prélever en outre un impôt sur les loyers équivalant à 3% au maximum des loyers afférents aux immeubles situés sur leur territoire. Cet impôt est pris en charge par le locataire.

### 1.2.2 Société immobilière

#### (i) Imposition de la société immobilière

Le bénéfice net (schématiquement loyers moins les charges justifiées commercialement) de la société immobilière est imposé dans un premier temps au niveau de la personne morale à un taux d'environ 24% au maximum dans le canton de Genève et 22% au maximum<sup>3</sup> dans le canton de Vaud (impôts fédéral, cantonal et communal compris).

S'agissant de l'imposition des fonds propres de la société, ceux-ci sont taxables au niveau cantonal

et communal à un taux de l'ordre de 0,45% pour le canton de Genève et de 0,3% pour le canton de Vaud.

A ces impôts s'ajoute l'impôt immobilier complémentaire genevois, s'élevant à 0,2% de la valeur brute des immeubles, s'ils appartiennent à des sociétés exclusivement immobilières.

Dans le canton de Vaud, les personnes morales sont astreintes à un impôt complémentaire annuel de 0,15% sur la valeur fiscale des immeubles dont elles sont propriétaires.

#### (ii) Imposition de l'actionnaire

Lors de la distribution du bénéfice à l'actionnaire sous forme de dividende, le versement est soumis à l'impôt anticipé au taux de 35%. Cet impôt est remboursable lorsque l'actionnaire est domicilié en Suisse et déclare le dividende.

En revanche, les dividendes sont taxés au niveau de l'impôt sur le revenu dû par l'actionnaire. Toutefois, 60% seulement des dividendes sont pris en compte dans la base imposable si l'actionnaire détient au moins 10% du capital-actions de la société immobilière. Ce taux d'allègement fiscal s'applique tant au niveau de l'impôt fédéral que de l'impôt cantonal genevois. Sur le plan vaudois, l'atténuation est moins forte, car les dividendes sont imposables à hauteur de 70%.

S'agissant de l'impôt sur la fortune, la valeur des actions sera soumise à l'impôt annuel maximum de 1%, sous réserve des effets du bouclier fiscal mentionné ci-dessus [cf. supra, chiffre 1.2.1].

Voir tableau ci-dessous.

<sup>1</sup> Articles 50 lettre a LIPP/GE et 2 alinéas 1 et 3 de la Loi sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI/VD).

<sup>2</sup> Articles 60 LIPP/GE et 8 alinéa 3 de la Loi sur les impôts communaux (LCom/VD).

<sup>3</sup> Taux relatifs à l'année fiscale 2015.

## COMPARAISON ENTRE GENÈVE ET VAUD [selon 1.2.2 (ii)]

### Imposition des dividendes

#### Genève

<b>Société</b> Bénéfice réalisé avant impôt Impôt sur le bénéfice Bénéfice restant (entièrement distribué)	CHF 200'000 CHF 48'000 CHF 152'000	
<b>Actionnaire</b> (détenant plus de 10% du capital-actions de la société)	CHF	Taux max.
Revenu imposable	(60%) 91'200	45%
<b>Impôt sur le revenu</b>	<b>41'040</b>	45%
Revenu disponible	110'960	
Charge fiscale globale	44,52%	

### Imposition des dividendes

#### Vaud

<b>Société</b> Bénéfice réalisé avant impôt Impôt sur le bénéfice Bénéfice restant (entièrement distribué)	CHF 200'000 CHF 44'000 CHF 156'000	
<b>Actionnaire</b> (détenant plus de 10% du capital-actions de la société)	CHF	Taux max.
Revenu imposable	(70%)* 109'200	41,5%
<b>Impôt sur le revenu</b>	<b>45'318</b>	41,5%
Revenu disponible	110'682	
Charge fiscale globale	44,66%	

\*Dans les calculs effectués, il n'y a pas de distinction faite entre l'allègement fiscal cantonal (70%) et fédéral (60%)

### 1.3 Lors de l'aliénation

#### 1.3.1 En nom

##### (i) Vente de l'immeuble

La vente d'un immeuble appartenant à la fortune privée d'un particulier n'entraîne pas d'imposition sur le revenu, tant et aussi longtemps que les activités de l'aliénateur dans le domaine immobilier ne permettent pas sa requalification en tant que commerçant professionnel. Les tribunaux et les autorités fiscales ont développé un certain nombre d'indices aux fins de déterminer les cas où la gestion du patrimoine par son propriétaire dépasse la simple gestion privée, non imposable. Parmi ces critères, qui ne sont pas cumulatifs, figurent la fréquence élevée des opérations, la mise à profit de connaissances particulières dans le domaine immobilier, la manière de procéder systématique et planifiée, une courte durée de possession, l'utilisation de fonds étrangers, etc.

En revanche, l'aliénation d'un immeuble à titre onéreux entraîne la perception d'un impôt cantonal spécial sur les bénéfices et gains immobiliers, prélevé sur la plus-value réalisée. Le bénéfice imposable est déterminé sur la différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition.

Le taux de l'impôt à Genève est calculé selon un barème dégressif tenant compte de la durée de possession de l'immeuble. Pour une durée de détention de moins de deux ans, le taux d'impôt est de 50%, et il décroît selon le nombre d'années de propriété jusqu'à atteindre 0% en cas de détention durant plus de vingt-cinq ans.

Dans le canton de Vaud, les taux d'imposition sont également fixés selon un barème dégressif, allant de 30% pour une durée de possession inférieure à une année et diminuant jusqu'à 7% dès vingt-quatre ans de détention. Lorsque le propriétaire a occupé

l'immeuble personnellement pendant un certain temps, ces années d'occupation comptent double dans la détermination du taux d'imposition.

Lorsque le bien vendu est un immeuble de placement, le remboursement partiel ou total de l'impôt lors de l'acquisition d'un nouveau bien immobilier de remplacement (emploi) ne sera pas admissible.

##### (ii) Transfert de l'immeuble par voie de succession ou de donation

En cas de transfert de l'immeuble par voie de succession ou de donation, l'imposition spéciale du gain immobilier est différée, tant sur le plan genevois que vaudois, dans le sens que l'impôt n'est pas perçu au moment du transfert du bien, c'est-à-dire lors du décès du propriétaire ou lors de la donation, mais à l'occasion du prochain transfert imposable, lorsque le(s) héritier(s) ou le(s) donataire(s) aliènent l'immeuble.

Toutefois, lors du décès ou de la donation, des impôts spéciaux sur les successions et les donations sont prélevés, dont le taux dépend du montant transféré et du lien de parenté existant entre le défunt et ses héritiers ainsi qu'entre le donateur et le donataire. Dans le canton de Genève, si le défunt ou le donateur n'était pas imposé au regard de la dépense selon l'une ou l'autre des trois dernières décisions de taxation, les dévolutions au conjoint ou aux descendants en ligne directe sont exonérées de ces impôts. Dans le canton de Vaud, l'exonération est totale pour le conjoint survivant, mais pas pour les enfants.

#### 1.3.2 Société immobilière

##### (i) Vente des actions de la société immobilière

L'aliénation par l'actionnaire des actions d'une société immobilière entraîne également, au niveau cantonal uniquement, la perception de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers. Le gain soumis

à l'impôt correspond à la différence entre la valeur d'aliénation des actions et leur valeur d'acquisition. Le taux d'imposition est identique à celui valable pour les personnes physiques propriétaires en nom de l'immeuble [cf. supra, chiffre 1.3.1(i)].

##### (ii) Transfert des actions de la société immobilière par voie de succession ou de donation

En cas de donation ou de succession, les mêmes règles que celles décrites ci-dessus sont applicables à l'actionnaire qui hérite ou reçoit en donation des actions d'une société immobilière [cf. supra, chiffre 1.3.1(ii)].

##### (iii) Vente de l'immeuble par la société immobilière

Si le bien immobilier est vendu par la société immobilière elle-même, le gain réalisé sera soumis, non pas à l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, mais à l'impôt sur le bénéfice, au taux ordinaire (22 à 24%).

Normalement, le bénéfice imposable est déterminé par la différence entre le prix de vente et la valeur comptable de l'immeuble figurant au bilan.

Il est à noter qu'à Genève, l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers tel que décrit ci-dessus est prélevé à titre de garantie pour assurer le paiement de l'impôt sur le bénéfice.

Lorsque le gain issu de la vente de l'immeuble par la société est distribué sous forme de dividendes à l'actionnaire qui détient les actions dans sa fortune privée, seuls sont imposables 60% des versements au niveau fédéral et dans le canton de Genève, respectivement 70% dans le canton de Vaud.

##### (iv) Liquidation de la société immobilière

Le traitement fiscal du bénéfice de liquidation suit les mêmes principes que ceux applicables en matière de distribution de dividendes résultant d'une vente d'immeuble [cf. supra, chiffre 1.3.2 (iii)]. Dans la

## COMPARAISON ENTRE GENÈVE ET VAUD [selon 1.3.3]

### Comparaison fiscale au moment du désinvestissement Immeuble sis dans le canton de Genève

Vente par la SI (Distribution de dividendes ordinaires ou de liquidation)		Vente en nom ou vente des actions de la SI (gain en capital de la fortune privée)	
Société	CHF	Investisseur	CHF
Bénéfice réalisé av. impôt	200'000	Gain immobilier	200'000
Impôt sur le bénéfice	48'000	Gain imposable (100%)	200'000
Bénéfice restant (entièrement distribué)	152'000		
Actionnaire (détenant plus de 10% du capital-actions de la société)		Impôts sur les bénéfices et gains immobiliers (selon durée de détention)	
Revenu imposable (60% de CHF 150'000)	91'200	Moins de 2 ans	100'000 50%
		De 2 à 3 ans	80'000 40%
		De 4 à 5 ans	60'000 30%
		De 6 à 7 ans	40'000 20%
		De 8 à 9 ans	30'000 15%
		De 10 à 24 ans	20'000 10%
		Plus de 25 ans	0 0%
Impôt sur le revenu (Taux max. : 45%)	<b>41'040</b>		
Revenu disponible	110'960		
Charge fiscale globale max. (indépendante de la durée de détention)	<b>Taux 42,52%</b>		

### Comparaison fiscale au moment du désinvestissement Immeuble sis dans le canton de Vaud

Vente par la SI (Distribution de dividendes ordinaires ou de liquidation)		Vente en nom ou vente des actions de la SI (gain en capital de la fortune privée)	
Société	CHF	Investisseur	CHF
Bénéfice réalisé av. impôt	200'000	Gain immobilier	200'000
Impôt sur le bénéfice	44'000	Gain imposable (100%)	200'000
Bénéfice restant (entièrement distribué)	156'000		
Actionnaire (détenant plus de 10% du capital-actions de la société)		Impôts sur les bénéfices et gains immobiliers (selon durée de détention)	
Revenu imposable (70% de CHF 152'000)	109'200	Moins de 2 ans	54'000 - 60'000 27 à 30%
		De 2 à 3 ans	44'000 - 48'000 22 à 24%
		De 4 à 5 ans	36'000 - 40'000 18 à 20%
		De 6 à 7 ans	32'000 - 34'000 16 à 17%
		De 8 à 9 ans	30'000 15%
		De 10 à 24 ans	14'000 - 28'000 7 à 14%
		Plus de 25 ans	14'000 7%
Impôt sur le revenu (Taux max. : 41,5%)	<b>45'318</b>		
Revenu disponible	110'682		
Charge fiscale globale max. (indépendante de la durée de détention)	<b>Taux 44,66%</b>		

détermination du bénéfice de liquidation imposable, la différence entre la valeur vénale de l'immeuble et sa valeur comptable est toutefois imposable; c'est ce que l'on appelle la réalisation des réserves latentes.

L'excédent de liquidation versé à l'actionnaire est soumis à l'impôt sur le revenu, respectivement à l'impôt anticipé au taux de 35%. Cet impôt est remboursé lorsque l'actionnaire est un résident suisse et déclare ce revenu.

### 1.3.3 Comparaison fiscale

Voir tableau ci-dessous.

## 2. Projet de réforme de la fiscalité immobilière genevoise et de la fiscalité de l'entreprise

### 2.1 Réestimation du parc immobilier genevois

Les valeurs fiscales des immeubles genevois sont actuellement déterminées sur la base de la valeur de l'immeuble à la date d'acquisition, laquelle est majorée périodiquement selon l'indice publié par l'Administration fiscale genevoise. En raison de l'augmentation significative et constante du prix de l'immobilier, cette méthode d'estimation a conduit à une inégalité de traitement entre les propriétaires qui

ont acquis leur immeuble anciennement (et dont la valeur fiscale même majorée est nettement inférieure au prix du marché) et les nouveaux propriétaires, pour lesquels la valeur fiscale correspond au prix d'achat récent.

Afin de tenter de remédier à cette situation, une procédure de réestimation du parc genevois tendant à la prise en compte d'une valeur de marché pondérée est en train d'être mise en place. Cette nouvelle méthode d'évaluation pourrait prendre effet le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### 2.2 Baisse du taux d'imposition sur le bénéfice

Le projet de réforme de l'imposition des entreprises III prévoit la suppression des régimes fiscaux privilégiés tant au niveau fédéral que cantonal. La mise en place de cette réforme entraînerait une perte d'attractivité fiscale pour les cantons et un risque de délocalisation à l'étranger des sociétés concernées.

Afin de limiter le risque de pertes fiscales inhérentes aux délocalisations, le canton de Genève a annoncé le projet de réduire le taux d'imposition ordinaire sur les bénéfices de 24% à 13%. Quant au canton de Vaud, l'imposition sur les bénéfices serait abaissée à 13,8%.

Voir tableau ci-dessous.

## 3. Conclusions

A la lumière des développements qui précèdent, la comparaison des charges fiscales liées aux deux formes principales de détention immobilière apparaît comme une démarche incontournable, préalablement à l'acquisition immobilière elle-même. Les éléments particuliers de chaque cas doivent être appréhendés et analysés à cet effet.

On s'aperçoit qu'il est fiscalement plus avantageux pour un investisseur ayant l'intention de détenir l'immeuble pendant une période relativement longue d'en être propriétaire en nom ou de le détenir en société immobilière et de vendre les actions de la société, plutôt que de vendre l'immeuble par le biais de la société immobilière et la liquider ensuite, compte tenu des barèmes dégressifs d'imposition des bénéfices et gains immobiliers. La planification de la sortie de l'immeuble est ainsi un élément déterminant pour dicter le mode de détention. ■

*\*Mise à jour de la newsletter N° 22 rédigée par M<sup>e</sup> Christian Lau du Cabinet Ducrest Heggli Avocats LLC*

## COMPARAISON ENTRE GENÈVE ET VAUD [selon 2.2]

### Comparaison fiscale au moment du désinvestissement Immeuble sis dans le canton de Genève

Vente par la SI Si baisse de l'imposition sur le bénéfice à 13% (Distribution de dividendes ordinaires ou de liquidation)		Vente en nom ou vente des actions de la SI (gain en capital de la fortune privée)	
Société	CHF	Investisseur	CHF
Bénéfice réalisé av. impôt	200'000	Gain immobilier	200'000
Impôt sur le bénéfice	26'000	Gain imposable (100%)	200'000
Bénéfice restant (entièrement distribué)	174'000		
Actionnaire (détenant plus de 10% du capital-actions de la société)		Impôts sur les bénéfices et gains immobiliers (selon durée de détention)	
Revenu imposable (60% de CHF 174'000)	104'400	Moins de 2 ans	100'000 50%
		De 2 à 3 ans	80'000 40%
Impôt sur le revenu (Taux max.: 45%)	46'980	De 4 à 5 ans	60'000 30%
		De 6 à 7 ans	40'000 20%
Revenu disponible	127'020	De 8 à 9 ans	30'000 15%
		De 10 à 24 ans	20'000 10%
Charge fiscale globale max. (ind. de la durée de détention)	Taux 36,5%	Plus de 25 ans	0 0%

### Comparaison fiscale au moment du désinvestissement Immeuble sis dans le canton de Vaud

Vente par la SI Si baisse de l'imposition sur le bénéfice à 13,8% (Distribution de dividendes ordinaires ou de liquidation)		Vente en nom ou vente des actions de la SI (gain en capital de la fortune privée)	
Société	CHF	Investisseur	CHF
Bénéfice réalisé av. impôt	200'000	Gain immobilier	200'000
Impôt sur le bénéfice	27'600	Gain imposable (100%)	200'000
Bénéfice restant (entièrement distribué)	172'400		
Actionnaire (détenant plus de 10% du capital-actions de la société)		Impôts sur les bénéfices et gains immobiliers (selon durée de détention)	
Revenu imposable (70% de CHF 172'400)	120'680	Moins de 2 ans	54'000 - 60'000 27 à 30%
		De 2 à 3 ans	44'000 - 48'000 22 à 24%
Impôt sur le revenu (Taux max.: 41,5%)	50'082	De 4 à 5 ans	36'000 - 40'000 18 à 20%
		De 6 à 7 ans	32'000 - 34'000 16 à 17%
Revenu disponible	122'320	De 8 à 9 ans	30'000 15%
		De 10 à 24 ans	14'000 - 28'000 7 à 14%
Charge fiscale globale max. (ind. de la durée de détention)	Taux 38,84%	Plus de 25 ans	14'000 7%

Spécialisé dans l'expertise et la vente de tous types d'immeubles, le Département SPG Ventes & Evaluations d'immeubles offre un conseil global personnalisé dans l'analyse et l'optimisation de portefeuilles immobiliers. Disposant d'une vision de l'immobilier à 360°, en contact régulier avec un très large réseau de propriétaires et d'investisseurs, tant sur le marché suisse qu'à l'international, SPG Ventes & Evaluations d'immeubles est à même de conseiller ses clients sur les tendances du marché et les meilleures opportunités d'investissement.

Pour s'abonner aux newsletters du Groupe SPG: publications@spg.ch



**Ventes & Evaluations  
d'immeubles**

### SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Route de Chêne 36 • 1208 Genève  
T +41 (0)58 810 30 10 • F +41 (0)58 810 30 19  
E-mail: immeubles@spg.ch • www.spg.ch

