

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE, DU DÉBUT À LA FIN DU CYCLE



Geneviève Zuber – ge.zuber@gmail.com
Journaliste

ACQUÉRIR OU HÉRITER, PUIS HABITER OU LOUER, ENTRETENIR, PUIS VENDRE... A CHAQUE ÉTAPE, IL FAUT PENSER FISCALITÉ IMMOBILIÈRE. LE POINT AVEC PAUL-ANDRÉ ROUX, EXPERT FISCAL ET PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE DU VALAIS (CIV).

Vous devenez propriétaire? Le passage par la case «droit de mutation» est incontournable. Cet impôt frappe toute nouvelle acquisition obtenue par échange (achat, héritage, donation et même constitution d'un droit de servitude). Depuis deux ans, un droit de mutation additionnel communal peut s'ajouter à la ponction cantonale, une nouveauté déjà adoptée par de nombreuses communes. «De 2,2% du prix de vente, cet impôt passe ainsi à environ 3% selon les communes», résume Paul-André Roux. «Pour un logement acheté 600 000 francs, il faut compter 18 000 francs de droits de mutation, soit 5000 à 6000 francs de plus qu'auparavant!»

Une dette pour atténuer la pression fiscale?

Lors de l'achat d'un bien immobilier, se pose la question fiscalement très stratégique de la dette, les intérêts hypothécaires étant déductibles du revenu imposable. Dès lors, faut-il emprunter, ou piocher dans son bas de laine? Quel plan d'amortissement choisir? Paul-André Roux: «Cela dépend du patrimoine et de chaque situation, mais compte tenu des taux hypothécaires actuels très bas, c'est une période d'opportunité pour être endetté et le rester. Avec un emprunt à taux fixe, on privilégiera un amortissement indirect. Le 3^e pilier A étant fiscalement déductible, on peut économiser entre 20 et 40% de la prime annuelle de 6768 francs maximum, pour un salarié.»

La valeur locative à nouveau d'actualité

En Suisse, quel que soit l'usage qu'on fait de son logement, ce dernier est considéré comme un revenu par le fisc: revenu effectif en cas de mise en location,

mais valeur purement fictive s'il est habité par le propriétaire. Pour les propriétaires ayant remboursé leur dette, l'imposition de la valeur locative est une véritable injustice. Mais le vent se serait-il en train de tourner? Le Conseil national a donné son

feu vert à la motion Egloff (suppression de la valeur locative pour les propriétaires qui le souhaitent et, contrepartie, de la plupart des déductions actuelles). Puis ce sera au Conseil des Etats de se prononcer. En attendant, la valeur locative, en Valais, est estimée de manière «raisonnable», comme l'exige explicitement la législation cantonale. Concrètement, elle se limite à 60% de la valeur vénale, soit, par exemple, à 6000 francs par an si votre logement vaut 10 000 francs sur le marché de la location.

Les investissements énergétiques: un bon plan fiscal

De même que les intérêts hypothécaires, les frais d'entretien, ou de remise en état des immeubles privés, peuvent également être déduits du revenu imposable. Paul-André Roux: «Il est désormais permis de déduire les frais de remise en état d'un immeuble existant l'année même de l'acquisition, au lieu de devoir attendre cinq ans. Un «plus» à saluer.» Enfin, les investissements en vue d'améliorer l'efficacité



Paul-André Roux, président de la CIV, déplore qu'une bonne partie des recettes immobilières perçues dans les communes touristiques échappent à ces dernières. – © Viviane Delaloye

Fiscalité immobilière en Valais	Montant	Remarques	Quand y est-t-on soumis ?
Droit de mutation	±3% du prix de vente	Malgré l'entrée en vigueur du droit de mutation additionnel communal facultatif, le droit de mutation valaisan reste raisonnable par rapport au reste de la Suisse	Lors de toute nouvelle acquisition
Taxation de la valeur locative	60% de la valeur marchande	Dans la plupart des autres cantons, la valeur locative prend en compte 100% de la valeur marchande La valeur locative entre dans le calcul de l'impôt sur le revenu	Chaque année
Impôt foncier	1% de la valeur fiscale	Valeur fiscale = 50 à 60% de la valeur du marché, selon les communes	Chaque année
Impôt sur les transactions	Dégressif	38% de la plus-value si la vente est effectuée l'année suivant l'acquisition, jusqu'à un plancher de 3% (dès 25 ans après l'acquisition)	Lors de la vente
Impôt sur les successions et les donations	10% à 25% de la valeur fiscale, selon le degré de parenté des assujettis	Le conjoint ainsi que les héritiers en ligne directe (ascendants et descendants) sont exonérés	Lors de la transmission du bien

énergétique des bâtiments sont déductibles, pour favoriser le tournant énergétique.

Un impôt foncier raisonnable

Outre l'impôt sur la valeur locative, les propriétaires doivent aussi payer chaque année un impôt foncier qui, en Valais, s'élève à 1‰ de la valeur fiscale.

Vendre: attention aux surprises fiscales!

Lors de cette étape également, le fisc valaisan est relativement peu vorace, puisqu'il ne prélève que 3% sur l'éventuelle plus-value, si le vendeur est en possession de son bien depuis plus de 25 ans. Pour prévenir toute spéculation agressive, le taux se monte à 38% la première année, puis devient dégressif. Paul-André Roux met en garde contre les ventes à but spéculatif de biens immobiliers: «Le fisc risque bien de considérer la plus-value comme un revenu d'activité, ce qui entraîne un prélèvement des cotisations AVS. Les conséquences fiscales peuvent être lourdes!» Un exemple: vous construisez un immeuble, puis le revendez avec une plus-value de 200 000 francs cinq ans plus tard; au lieu de payer 42 000 francs d'impôt aux gains immobiliers, la cotisation sera de 80 000 francs, cotisations AVS comprises. «Il vaut donc mieux prévenir et vendre par le biais d'une société anonyme; d'où l'importance de structurer toute démarche de ce type et de demander conseil à un professionnel», recommande-t-il.

Transmettre: penser aux héritiers

En Valais, l'époux-se, ainsi que les héritiers en ligne directe, sont exonérés de l'impôt sur les successions

et des donations. Les autres héritiers sont taxés selon leur degré de parenté (entre 10 et 25% de la valeur fiscale de l'immeuble). Attention, les concubins sont imposés à 25% et les familles décomposées-recomposées ne sont pas à l'abri de surprises non plus! D'où le conseil de Paul-André Roux: «Il devient de plus en plus important, dans notre société, d'organiser sa succession, de prévoir des testaments, ou des pactes successoraux.»

«Stop au coulage dans les stations!»

Pour Paul-André Roux, «la fiscalité immobilière valaisanne est encore acceptable en comparaison internationale et intercantonale, mais la pression sur les contribuables propriétaires s'accroît. Nous devons rester attentifs et défendre la propriété qui ne doit pas être la vache à traire du canton et des collectivités publiques, cherchant à renflouer leurs caisses.»

– Les impôts immobiliers perçus sur les résidences secondaires nécessitent selon vous un sérieux réglage...

Si vous êtes propriétaire d'un chalet à Nendaz, par exemple, et que vos papiers sont déposés dans une autre commune valaisanne, disons à Sion, c'est dans cette ville que revient une grande partie de l'impôt immobilier que vous payez pour votre résidence secondaire. En revanche, si vous êtes domicilié hors canton, à Lausanne par exemple, Nendaz garde le tout. Il faut revoir les dispositions entre communes valaisannes pour rendre à César ce qui est à César. Nous n'avons pas de chiffres précis, mais cela représente des pertes considérables pour les stations.