

1^{er} séminaire immobilier USPI Valais – Pro-Economy.vs

Une formation continue très suivie

Le séminaire immobilier organisé par l'USPI Valais et Pro-Economy.vs a réuni une septantaine d'acteurs économiques mardi 10 mai à Martigny. Première édition du genre, cette rencontre a offert une véritable plus-value en matière de formation continue.

Ce séminaire a porté sur les thématiques du financement, de la fiscalité et des assurances dans l'immobilier ainsi que sur la gestion de la PPE. Des domaines souvent «sensibles» et en constante évolution, car impactés par les mutations économiques, un cadre juridique toujours plus complexe ainsi que les nouveaux outils de communication et attentes de la société. Dans un tel contexte, il s'agit pour l'USPI Valais et Pro-Economy.vs d'offrir aux professionnels une mise à jour de leur connaissance. D'où l'organisation de ce séminaire, qui a réuni un panel de spécialistes de ces aspects essentiels de la gestion immobilière.

Estimer un logement: mode d'emploi



Comment estimer le plus adéquatement possible un bien immobilier? Tout dépend du type d'objet: immeuble de rendement ou à usage propre (villa, PPE ou résidence secondaire). Pour cette 2^e catégorie, la méthode dite «hédoniste» est très tendance, avec sa septantaine de critères, comme la vue, les commodités, la fiscalité locale, entrant dans l'estimation du prix. **Florian Debons**, directeur-adjoint à la Banque Raiffeisen Sion-Région, a donné un mode d'emploi détaillé de ces différentes méthodes pour pouvoir les utiliser au mieux, avant de décortiquer les étapes du

financement d'un logement, depuis l'établissement du budget et le premier contact avec la Banque jusqu'au versement des fonds, en passant par les nouvelles règles d'octroi d'un crédit hypothécaire.

Gestion de PPE: mieux vaut prévenir



Roland Savary est une référence incontournable en Suisse romande en matière de gestion de PPE. Ce praticien, directeur de l'agence immobilière éponyme, a zoomé sur la problématique de la contribution des copropriétaires aux charges communes (quelles voies d'action si certains ne paient pas) ainsi que sur l'assemblée générale, ce «pouvoir suprême» qu'il vaut mieux convoquer et mener dans les formes pour éviter les ennuis. Ses avis et conseils ont également porté sur les distinctions parfois subtiles à faire entre travaux de base (remplacer la chaudière à mazout, par

exemple), travaux utiles avec plus-value (la remplacer par une pompe à chaleur) et travaux somptuaires (construire une piscine). Là encore, mieux vaut connaître les règles (majorités requises, oppositions possibles, répartition de la facture, etc.).

«Un bon moment pour négocier une assurance immeuble»



Avec **Grégoire Mottier**, de Loyco SA, ce séminaire a pu prendre le pouls de l'assurance immeuble: «La concurrence entre assureurs étant acharnée, la période est actuellement favorable pour négocier de bonnes couvertures (prix, périmètres de risques, clauses demandant à l'assureur de renoncer à la sous-assurance, par exemple). Cette période de «soft market» est surtout propice aux gros preneurs d'assurances. D'autre part, il faut insister sur l'importance d'une gestion de risques efficiente avant de contracter.»

Sur le front de l'assurance contre les tremblements de terre – sujet particulièrement sensible en Valais, terre sismique –, il faut en revanche plutôt parler de «déconvenue». L'espoir d'une couverture intégrée dans l'assurance incendie obligatoire ayant en effet été douché en 2011 au Parlement fédéral, et comme le Valais n'a pas d'Etablissement cantonal d'assurances, il n'y a d'autre solution, dans ce canton, que le recours aux assureurs privés.

Fisc et biens immobiliers hors canton

Le 4^e volet de ce séminaire a été consacré à la fiscalité immobilière. Comment s'effectue la taxation en cas de bien immobilier dans un autre canton ou un autre pays? **Nicolas Mathys**, du Service cantonal des contributions a expliqué comment les revenus sont ventilés, comment se déroulent les procédures, comment le contribuable peut s'opposer à une taxation qui violerait l'interdiction de la double imposition intercantonale ou encore comment faire une déclaration spontanée et combien cela coûte (bien moins cher qu'on l'aurait cru, à voir l'exemple donné). Nicolas Mathys a également fait le point sur les possibilités de déduction des frais d'entretien et de rénovation et sur les frais d'économie d'énergie et la fiscalité des énergies renouvelables, ce dernier point étant en constante évolution.



Les intervenants du volet fiscal : L. Tschopp, N. Mathys et P.-A. Roux

Immeuble privé ou commercial?

Selon qu'un immeuble fait partie de la fortune privée ou de la fortune commerciale, la ponction fiscale sur la vente peut fortement varier, car les objets issus de la fortune commerciale sont soumis à l'impôt sur le revenu ordinaire et frappés de l'AVS/AI/APG, ce qui peut faire grimper spectaculairement le montant de l'impôt, comme l'a démontré **Paul-André Roux**, du Cabinet Fiscal Roux et Associés SA. S'il existe une liste d'indices permettant de classer un immeuble dans l'une ou l'autre catégorie, P.-A. Roux a montré que «la question reste une source de conflit, l'autorité fiscale

ayant avantage à y voir un objet issu de la fortune commerciale, contrairement au vendeur... et il faudra se référer à la jurisprudence pour trancher.»

TVA et immobilier: prendre le temps de la réflexion!

La question de savoir à quelle catégorie appartient l'immeuble, lors d'une transaction, n'est donc pas à négliger, de même d'ailleurs que la problématique de la TVA en cas de construction et de vente d'immeuble ainsi qu'en cas de mise en location. Tel a été le thème du dernier exposé du jour, donné par **Laurent Tschopp**, directeur de Laurent Tschopp Fiscalité et Conseils SA. Vente ou location à des assujettis, à des particuliers, changements d'affectation, etc.: mieux vaut, une fois encore, connaître les règles (et leurs exceptions), les marges de manœuvre et les options possibles.

En un mot, et cela vaut pour la TVA comme pour les autres aspects traités au cours du séminaire: «Prendre le temps de la réflexion, et agir en toute connaissance de cause.»

Ce séminaire a été organisé en collaboration avec :

