

Fiscalité vaudoise de la propriété immobilière détenue par des étrangers

De nombreux ressortissants étrangers (entendez ici : domiciliés à l'étranger et n'ayant pas la nationalité suisse) ont été séduits par notre région au point d'y acquérir un bien immobilier comme résidence secondaire. Bien qu'il soit de plus en plus difficile d'acheter des appartements dans notre pays en raison des contraintes légales existantes, cela demeure possible, en particulier dans les zones dites touristiques.

L'achat accompli après le passage obligé chez le notaire, qui assurera le bon déroulement de la transaction, le nouvel heureux propriétaire deviendra contribuable en Suisse et dans le canton dans lequel il a acheté sa résidence secondaire. Le présent exposé a pour but de faire comprendre les modes d'imposition et leurs contraintes par un exemple concret chiffré. Sachant que la location d'un bien d'habitation détenu par une personne résidant à l'étranger n'est possible que de manière très restrictive ! Notre cas se cantonnera à examiner l'imposition d'un bien immobilier détenu pour son propre usage.

Financement

Comme toujours, l'idéal est de détenir les fonds nécessaires à un règlement au comptant de l'achat. Dans le cas contraire, il existe évidemment la possibilité de procéder au travers d'un financement partiel par un établissement financier (banque ou compagnie d'assurances). S'il s'agit ici d'une procédure tout à fait ordinaire et usuelle pour toute personne résidant en Suisse, cela se complique quelque peu dès lors qu'on réside à l'étranger.

Ainsi, les banques suisses, dont les coûts de *compliance* sont toujours très importants, soumettent souvent l'octroi d'un prêt hypothécaire à la condition de recevoir des sommes importantes sous gestion (gestion de fortune). Une banque m'a articulé le chiffre de 5 millions comme « ticket d'entrée » minimum, quel que soit le montant du financement. Chaque cas étant apprécié de manière individuelle et peut donner lieu à des conditions différentes.

Par la suite, les conditions d'octroi – taux d'intérêt et degré de financement (jusqu'à 66% du prix d'achat) – demeurent les mêmes que pour les personnes résidant en Suisse.

Fiscalité

Sans devoir faire quoi que ce soit, et c'est bien là souvent le côté jugé « pratique » par les nouveaux propriétaires, la procédure de taxation se déroulera de manière automatique et forfaitaire. C'est-à-dire que l'autorité fiscale se basera uniquement sur le prix d'achat pour déterminer les montants imposables au titre de revenu et de la fortune.

Je prends ici l'exemple (réel) d'un appartement à Montreux de 100m², à deux pas du lac Léman, d'une valeur (prix de vente) de 1 million de francs suisses acquis par un couple étranger :

De manière synthétique, le calcul de l'impôt s'effectue de la manière suivante :

Prix d'achat : CHF 1'000'000

Estimation fiscale : 80% du prix d'achat = CHF 800'000.- (valeur officielle de l'appartement pour les impôts)

Fortune imposable : 50% de l'estimation fiscale = CHF 400'000.- (on admet de manière forfaitaire un endettement de 50%). Montant sur lequel on calculera l'impôt sur la fortune.

Fortune déterminante pour le calcul du taux (pourcentage) d'impôt : fortune imposable CHF 400'000 x 5 = CHF 2'000'000.-

Revenu imposable : 3% de l'estimation fiscale, soit CHF 24'000.- (revenu sur lequel on paiera l'impôt)

Revenu déterminant pour le calcul du taux (pourcentage) d'impôt : revenu imposable CHF 24'000 x 20 = CHF 480'000.-. Ici on tiendra encore compte du fait qu'il s'agit d'un couple et le revenu déterminant pour le taux sera de CHF 480'000 : 1.8, soit CHF 266'600.-

Impôt sur la fortune pour le canton et la commune : CHF 400'000 x 0.83849 % = 3'353.96

Impôt sur le revenu pour le canton et la commune : CHF 24'000 x 26.162% = CHF 6'278.90

Impôt sur le revenu Impôt fédéral direct : CHF 24'000 x 10.2% = CHF 2'448.-

Impôts totaux (Suisse, Vaud, Montreux) : CHF 12'080.85

Si le contribuable (propriétaire) le souhaite, il peut demander à remplir une déclaration d'impôt ordinaire, comme n'importe quel résident suisse. La condition sera qu'il déclare à ce moment **tous** ses revenus et **l'intégralité** de la fortune qu'il détient à travers le monde. L'autorité fiscale procédera par la suite à une répartition des éléments, ne retenant pour l'imposition en Suisse que ceux relatifs à l'immeuble, soit la valeur locative (loyer théorique) duquel on pourra déduire tous les frais d'entretien et une partie des intérêts hypothécaires (ce qui n'est pas le cas avec la méthode forfaitaire), ou l'estimation fiscale de l'immeuble duquel on pourra déduire une partie des dettes du contribuable - hypothécaire ou autres – ce qui n'est pas le cas non plus avec la méthode forfaitaire.

Ainsi, pour notre exemple, j'ai retenu les éléments suivants :

1. Autres revenus (salaires, dividendes, etc) : CHF 150'000
2. Valeur locative calculée selon les règles locales : CHF 11'000
3. Dettes (dont hypothèque) CHF 500'000
4. Intérêts sur les dettes (dont hypothèque) CHF 5'000
5. Autre fortune à l'étranger (comptes bancaires, titres, etc) CHF 1'000'000

Impôts sur le revenu (canton et commune) CHF 1'030.65 (taux 15.1%)

Impôt sur la fortune (canton et commune) CHF 3'866.70 (taux 0.639%)

Impôt sur le revenu (confédération suisse) CHF 312.35 (taux 3.06%)

Total des impôts : CHF 5'209.70

Dans le cas présent, notre couple de propriétaire aura tout à fait intérêt à remplir une déclaration d'impôt ordinaire. Le coût de son établissement par un spécialiste sera très largement compensé par l'économie fiscale.

En général, plus le prix d'achat est élevé, plus la différence entre les types d'imposition est importante.

L'écart provient le plus souvent des points suivants :

- La valeur locative (valeur théorique) imposable est bien plus élevée lorsqu'elle est calculée de manière forfaitaire (CHF 24'000 dans notre exemple) que selon les règles vaudoises (CHF 11'000.- ici), donc le revenu à imposer est déjà plus élevé !
- Le taux (pourcentage) des impôts est souvent plus élevé selon la méthode forfaitaire que selon la méthode ordinaire. Dans nos exemples, sur le revenu environ 36% selon la méthode forfaitaire et environ 18% selon la méthode ordinaire

Il est évident qu'il ne s'agit ici que d'un exemple, les écarts sont différents d'un cas à l'autre. Mais il peut toujours valoir la peine de faire procéder au calcul par un spécialiste afin d'être sûr de ne pas payer plus d'impôt que nécessaire !