

naef

la tradition immobilière

**ACHAT, VENTE, GÉRANCE,
EXPERTISE, PROMOTION...**
une vue professionnelle
sur le marché immobilier local!

Naef Immobilier Neuchâtel SA

Av. Léopold-Robert 60 | Av. Ed.-Dubois 20
La Chaux-de-Fonds | Neuchâtel
Tél. +41 032 911 23 23 | Tél. +41 032 737 27 27
www.naef.ch · courtage.ne@naef.ch

Jeudi 15 mai 2014

Les rendez-vous de l'immobilier

Chaque jeudi dans **L'EXPRESS** **L'Impartial**

PILOTE.CH

thorens

LES METIERS DE L'IMMOBILIER

Nous vous accompagnons
dans toutes vos
démarches immobilières !

EXPERTISE | CONSEIL | COURTAGE

T +41 (0) 32 756 00 56 - INFO@THORENSA.CH
WWW.THORENSA.CH /THORENSA

ACQUISITION IMMOBILIÈRE En nom propre ou par sa société, l'achat d'un bien par un chef d'entreprise aura des implications fiscales qui sont à soupeser.

Deux choix s'offrent à un patron

Lors d'une acquisition immobilière, un patron de société existante ou future peut se poser la question de savoir s'il doit procéder à un achat en nom propre ou par le biais de la personne morale dont il est le détenteur.

Ce choix aura des implications fiscales différentes et il est important de les connaître avant toute décision.

Charge fiscale influencée

Prenons l'exemple de l'achat d'un bien de rendement, si celui-ci est acheté en nom propre les revenus locatifs nets, sans les charges, seront ajoutés au revenu imposable, les intérêts de la dette et les frais d'entretien pourront être déduits. La charge fiscale du propriétaire-contribuable sera donc directement influencée.

Achat par une société

Lors de l'acquisition par une société, les produits des loyers et les charges financières devront être comptabilisés dans les comptes de pertes et profits et impacteront directement le bénéfice net. L'actionnaire-propriétaire sera imposé sur les dividendes lorsqu'il les touchera.

Il en va de même pour l'impôt sur la fortune immobilière qui prend en compte la valeur fiscale du bien moins le prêt hypothécaire et dont le



L'achat d'un bien par un patron et ses répercussions fiscales. ARCHIVES DAVID MARCHON

résultat sera répercuté, soit sur la fortune imposable d'un particulier, soit sur le capital d'une société.

Dans le cas d'un achat d'un bien im-

mobilier pour son propre usage, le particulier devra annoncer une valeur locative qui s'ajoutera à son revenu imposable. L'actionnaire quant à

lui devra s'acquitter d'un loyer qu'il versera à sa société et qui sera traité comme une location perçue d'un tiers. Sans contrat de bail, le fisc considérera l'usage du logement comme une distribution de dividendes.

Frais et droits

A noter que les frais d'achat: droits de mutation, émoluments du notaire, registre foncier sont dus quelle que soit la forme de propriété.

Lors de la revente du bien, le propriétaire en nom propre sera taxé sur le gain immobilier dépendant de la plus-value, moins les déductions admises, selon un barème dégressif tenant compte des années de propriété et d'occupation.

Lorsque la société immobilière re- vend le bien, ce sera la différence entre le prix de vente et la valeur comptable qui déterminera le bénéfice imposable. Il est important de préciser que la société, au contraire du propriétaire en nom, peut effectuer des amortissements comptables chaque année et qu'en cas de moins-values une charge déductible pourra être portée en compte.

Implications diverses

Au vu de ce qui précède, chaque situation doit être examinée en détail,

des simulations comptables et fiscales doivent être effectuées en tenant compte également du régime matrimonial et des implications en cas de succession afin d'obtenir une stratégie efficiente et appropriée.

MICHELE CALABRESE

DEFFERRARD & LANZ SA
CONSEILLER FINANCIER - FONDÉ DE POUVOIR
NEUCHÂTEL

TÉL. 032 858 10 13

Evolution des taux d'intérêt hypothécaires

Type de taux	17.03.2014	12.05.2014	Tendance
Construction	1.80	1.80	-
Variable	2.50	2.50	-
Libor 3 mois	0.92	0.92	-
1 an	1.00	1.00	-
2 ans	0.89	1.01	▲
3 ans	0.97	1.08	▲
4 ans	1.11	1.18	▲
5 ans	1.29	1.28	▼
6 ans	1.48	1.45	▼
7 ans	1.66	1.62	▼
8 ans	1.83	1.78	▼
9 ans	2.03	1.92	▼
10 ans	2.15	2.05	▼
15 ans	2.84	2.69	▼
20 ans	2.96	2.81	▼

Source: www.d-l.ch

IMMOBILIER À VENDRE

A VILLARS-LE-GRAND
SAMEDI 17.05 de 10h00 à 16h00
DIMANCHE 18.05 de 10h00 à 16h00

PORTES OUVERTES

LAC DE NEUCHÂTEL | CUDREFIN | VILLARS LE GRAND | LAC DE MORAT | AVENCHES

Groupe Prisme
Immobilier & réalisations SA
1442 Montagny-près-Yverdon
Tél. 024 447 42 42 - Fax 024 447 42 42
www.primesa.com

ST-AUBIN-SAUGES | **LES GENEVEYS-SUR-COFFRANE**

Les Jardins de la Caramèle
■ Appt de 2,5 à 5,5 pièces
■ De 69 m² à 174 m² habitables avec terrasse
■ Complexe avec piscine et place de jeux
■ Vue sur le lac et les Alpes
■ Finitions au gré du preneur
De Fr. 435'000.- à Fr. 1'020'000.-

Les Jardins des Prêlets
■ Appt en duplex de 5,5 pièces
■ Env. 160 m² habitables avec balcon
■ Jardins privatifs entre 69 m² et 200 m²
■ Finitions au gré du preneur
De Fr. 535'000.- à Fr. 670'000.-

naef
AGENCE DE NEUCHÂTEL
Av. Edouard-Dubois 20
2006 Neuchâtel
tél: +41 32 737 27 50
www.naef.ch

uspi | COURTIERS PARTENAIRES
courtage.ne@naef.ch

GENÈVE - NYON - LAUSANNE - NEUCHÂTEL

A VENDRE
Code objet: 0135

Gals, ancienne ferme rénovée
4 appartements en PPE de 4½ et 5½ pces de 150 à 200 m²

Terrasses, jardin, garage.

Claude Mayor Régie Immobilière - Neuchâtel
T 032 729 10 20 - www.claude-mayor.ch

A VENDRE
Code objet: 0143

Neuchâtel, Pertuis-du-Sault
7 appartements en PPE de 3½ à 6½ pièces

Situation unique sur les hauts de la Ville, vue panoramique.
Proche des transports publics.

Claude Mayor Régie Immobilière - Neuchâtel
T 032 729 10 20 - www.claude-mayor.ch

A VENDRE
Code objet: 0142

Enges
Villa familiale de 7 pièces

Et dépendances (2½ pièces, garages)
Vue panoramique sur les 3 lacs
Cadre verdoyant et calme

Claude Mayor Régie Immobilière - Neuchâtel
T 032 729 10 20 - www.claude-mayor.ch

L'EXPRESS
sur votre lieu
de vacances?

Bulletin de **changement**
d'adresse temporaire sur
www.arcinfo.ch rubrique abonnés