

Domus Antiqua : Propriété de demeures historiques (occupées par propriétaires) et impôt sur le revenu

Nicolas MERLINO

Associé

Avocat au Barreau de Genève

Licencié en Sciences Economiques

Expert fiscal diplômé

Oberson Avocats

Rue de Candolle 18-20

1205 Genève

022 807 18 88

E-mail : nmerlino@oberson.ch

Plan: Impôt sur le revenu des propriétaires de demeures historiques (Domus Antiqua)

I Situation actuelle

- 1) Généralités**
- 2) Rendement immobilier/Valeur locative brute imposable**
 - a) Immeubles ordinaires**
 - c) Particularités immeubles monuments classés**
 - d) Particularités domaines agricoles**
- 3) Frais d'acquisition du revenu immobilier déductibles (intérêts/frais d'entretien)**
 - a) Immeubles ordinaires**
 - c) Particularités immeubles monuments classés**
 - d) Particularités domaines agricoles**
- 4) Plus-values d'aliénation**
 - a) Immeubles ordinaires**
 - d) Particularités domaines agricoles**

II Tendances futures

III Simulations financières

I 1) Impôt sur le revenu immobilier

Objet de l'impôt sur le revenu

Revenu imposable = revenu global brut (toute augmentation de fortune)

- revenu immobilier locatif effectif
- revenu immobilier théorique : valeur locative
- mais pas plus-values immobilières (principe 16 al. 3)

Déductions

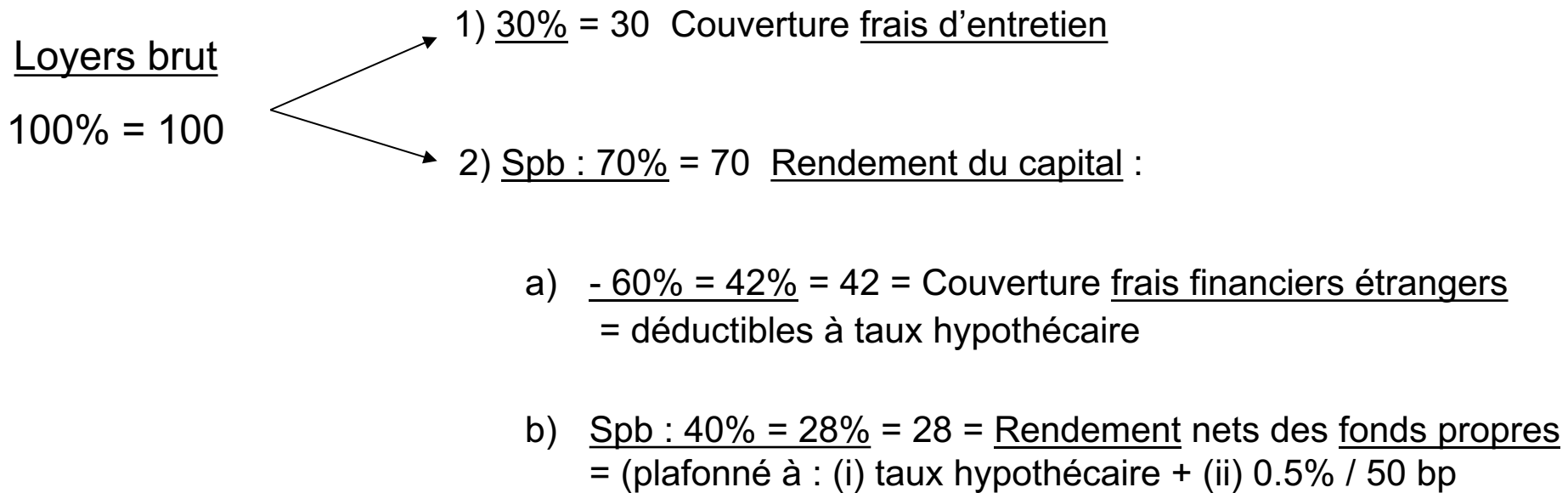
= 1. Frais d'acquisition du revenu brut :

- frais d'entretien immobilier et remise en état
- frais financiers immobiliers (hypothécaires?)

2. Dépenses de politique fiscale :

- dépenses de restauration monuments historiques
- dépenses immobilières d'économie d'énergie

I 2) Rendement immobilier: Modèle civil droit de bail = situation financière pour immeubles loués => occupés aussi ?



=> Rendement net immobilier = norm. 28% des loyers bruts
=> = 28% de valeur locative ?

I 2) Rendement de fortune immobilière : Modèle fiscal : revenu brut : bases légales

LIFD Art.21 Rendement immeubles privés = fortune privée

- ¹ Est imposable le rendement de la fortune immobilière, en particulier:
 - a. tous les revenus provenant de la location, de l'affermage, ...;
 - b. la valeur loc. des immeubles dont contribuable se réserve l'usage (droit de propriété);
- ² La valeur locative est déterminée compte tenu des conditions locales...

LIFD Art. 18 Principe = fortune commerciale

- ¹ Sont imposables tous les revenus provenant ... de l'exploitation d'une entreprise agricole ou de toute autre activité lucrative indépendante.

LIFD Art. 16 a. 2 = fortune commerciale

- ² Sont aussi considérés comme revenu les prestations en nature de tout genre dont bénéficie le contribuable, notamment la pension et le logement, ainsi que les produits et marchandises qu'il prélève dans son exploitation et qui sont destinés à sa consommation personnelle ; ces prestations sont estimées à leur valeur marchande.

I 2a) Détermination de la valeur locative : principes LIFD

- Valeur locative = revenu en nature ⇒ doit être estimé à valeur de marché (16 al. 2) + conditions locales (21 al. 2)
- But principal = atteindre égalité de traitement entre contribuables.
- = procédure d'estimation individuelle de chaque immeuble.
- Val. loc. d'un immeuble = fonction des facteurs objectifs caractérisant l'immeuble.
- Procédure d'estimation individuelle : = prise en compte de facteurs suivants :
 - niveau loyers payés dans la localité,
 - situation immeuble,
 - âge bâtiment,
 - grandeur,
 - aménagement et état bâtiment et jardin,
 - présence d'installations supplémentaires (piscine, tennis, annexe...),
 - investissements supplémentaires qu'exige maison familiale (par rapport à logement dans immeuble locatif) : avantages d'habiter maison individuelle

I 2a) Immeubles ordinaires : Détermination surface « locative » de base pour calcul val. loc. de base à GE

- Surface exacte des pièces habitables, y compris:

- Réceptions
- Chambres
- Cuisine
- Salles de bains
- Halls
- Escaliers intérieurs

} = à 100 %

- Locaux annexes
- Réduits

} = à concurrence de 50%

- Surface habitable minimum = au minimum au nombre de pièces habitables multiplié par 20 m².
- **Résultat = surface « locative » de base**

I 2a) Immeubles ordinaires : Barème val. loc. de base selon surface habitable pré/post révision 2007 à GE

Pré 2007			Post 2007		
m ²	Valeur locative base	P/m ²	m ²	Valeur locative base	P/m ²
20	5'400	270	20	4'867	243
50	9'014	180	50	11'752	230
100	16'338	163	100	21'601	216
200	36'682	183	200	39'732	200
300	45'436	151	<u>300</u>	<u>54'732</u>	<u>182</u>
400	49'216	123	<u>400</u>	<u>66'488</u>	<u>166</u>
500	51'219	102	<u>500</u>	<u>75'000</u>	<u>150</u>
> 500		15.-	<u>> 500</u>		<u>150</u>

X 1,5
 X 10

I 2a) Immeubles ordinaires : coefficients multiplicateurs de valeur locative de base à GE

	<u>Min.</u>	<u>Max.</u>
1. Coeff. type d'habitation (appart. villa jum./indiv...)	0.80	1.05
2. Coeff. aménagement de l'immeuble (simple, luxe)	0.75	1.25
3. Coeff. vétusté (date ancienneté : réf. 1971 à 1980)	0.70	1.10
4. Coeff. nuisances (CFF, aéroport, autoroute)	0.70	1.00
5. <u>Coeff. situation générale (vue, soleil)</u>	<u>0.90</u>	<u>1.10</u>
<u>= coeff. cumulé (appliqué à valeur de base)</u>	<u>Total 0.26</u>	<u>Total 1.58</u>

- Valeur locative individuelle finale = Valeur locative de base x coefficient cumulé
- NB : Une expertise individuelle demeure réservée si le résultat de questionnaire ne correspond manifestement pas à la valeur du marché.
- **Rapport coefficient max/min = 600% = 6x (= 1.58 / 0.26)**

I 2a) Immeubles ordinaires : Valeur locative finale selon surface post 2007 après coefficients à GE

Pré coefficients

m ²	Valeur locative base 07 (= moyenne !)	P/m ²
20	4'867	243
50	11'752	230
100	21'601	216
200	39'732	200
<u>300</u>	<u>54'732</u>	<u>182</u>
<u>400</u>	<u>66'488</u>	<u>166</u>
<u>500</u>	<u>75'000</u>	<u>150</u>
<u>>500</u>		<u>150</u>

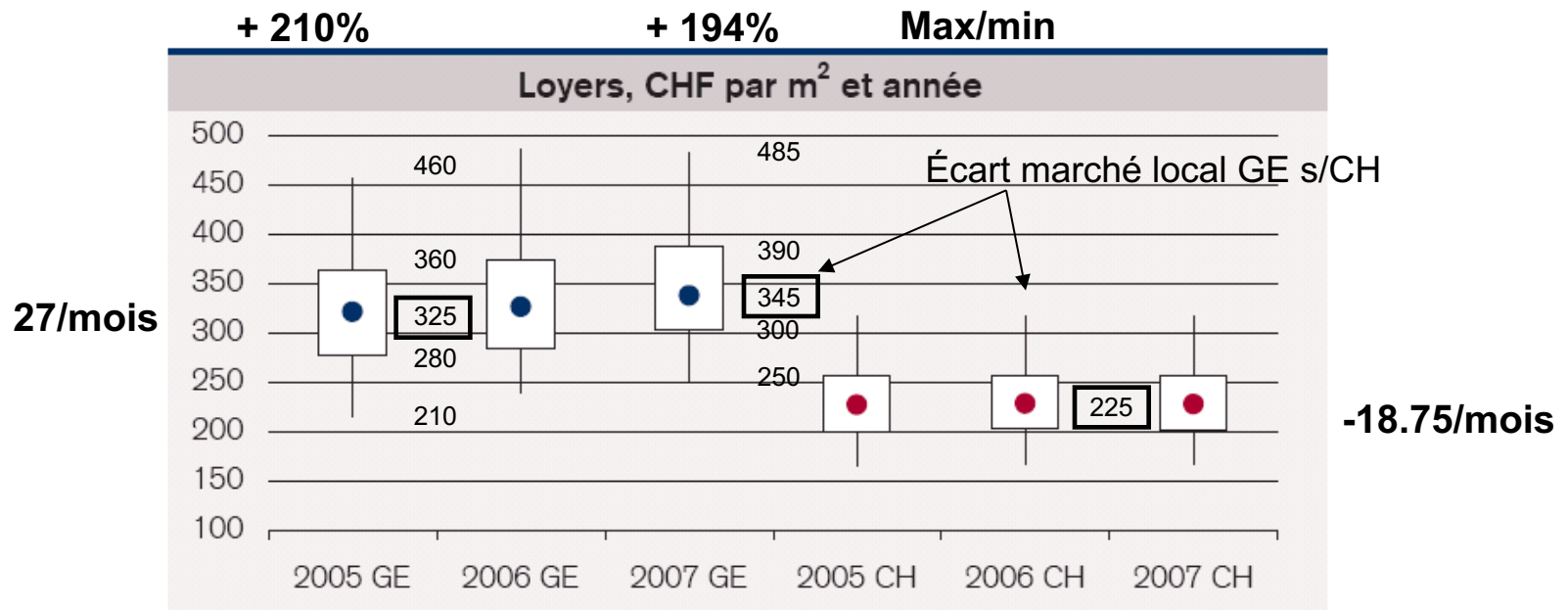
Valeur locative finale 2007 post coefficients

<u>Min.</u> coeff. 0.2646	P/m ²	<u>Max.</u> coeff. 1.588125	P/m ²
1'288	64	7'729	386
3'110	62	18'664	373
5'716	57	34'305	343
10'513	52	63'099	315
14'482	48	86'921	289
17'593	43	105'591	263
19'845	39	119'109	283

Coefficient max/min p/m² = 1'000% = 10x ←

I 2a) Données statistiques financières 2008 : Valeur de marché: Canton de Genève

Loyers actuels demandés, par mètre carré et par an



Le **cube détermine** la fourchette entre les quantiles 30% et 70%.

La **ligne noire** relie les quantiles 10% et 90%.

Le **point** ● / ● correspond à la médiane (quantile 50%)

- => valeur fiscale = ± 60% à 80% (moy. 70%) de valeur de marché => décote moyenne = 30%

Source : Crédit Suisse Marché immobilier 2008 - Régions

I 2a) Abattement cantonal genevois ICC GE pour (i) occupation propre continue et (ii) taux d'effort 20%

Abattement occupation propre : 4% à 40% val. loc.

- Loyer théorique = pondéré en fonction de durée d'occupation continue d'immeuble (id. barème applicable évaluation des immeubles dans le canton).
- \Rightarrow estimation = diminuée de 4% par année d'occupation continue par même propriétaire/usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%.
 \Rightarrow val. loc. min. = 60% valeur fiscale estimée
 \Rightarrow décote additionnelle = 40%
- Prise en compte de durée d'occupation continue par précédent propriétaire, lorsqu'il s'agit du conjoint, de ses parents en ligne directe ou de ses frères et sœurs (en cas de liquidation régime matrimonial, donation, acquisition par avancement d'hoirie ou par succession).

Abattement taux d'effort : sur partie > 20% rev. bruts

- Loyer théorique < taux d'effort de 20% des revenus bruts totaux.
- Le montant de la valeur locative ICC de la résidence principale sise à Genève ne saurait excéder 20% (taux d'effort) des revenus bruts totaux qu'à la condition que les intérêts sur le financement de l'immeuble ne soient pas supérieurs à son montant.

I 2d) Domaines agricoles Détermination valeur locative

1. Fortune privée

- Absence de règles spéciales détermination valeur locative
- Application des règles générales (immeubles ordinaires) ou spéciales (Domus Antiqua) selon spécificités :
 - => Domaine agricole = Domus Antiqua, si > 150 ans + intérêt historique

2. Fortune commerciale

- Revenu imposable = bénéfice net comptable, y compris plus-values et réévaluations comptables => Autorité de comptabilité
- Tous les revenus provenant d'une activité agricole sont soumis à l'impôt sur le revenu. Les prestations en nature en font également partie, notamment la valeur locative de l'habitation. Ces prestations en nature sont estimées à leur valeur marchande (art. 16, al. 2 LIFD)
 - => = renvoi à valeur locative ordinaire/spéciale (Domus Antiqua) selon objet

I 3) Déductions liées à la fortune immobilière privée ou commerciale : bases légales

LIFD Art. 32 : Dépenses immobilières privées = fortune privée

- ² Le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais nécessaires à leur entretien, les primes d'assurances ...les frais d'administration par des tiers. ... les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement...
- ³ Sont en outre déductibles les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques que le contribuable entreprend en vertu de dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour autant qu'ils ne soient pas subventionnés.

LIFD Art. 33 : Intérêts passifs privés = fortune privée

- ¹ Sont déduits du revenu :
 - a. Les intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune au sens des art. 20 et 21, augmenté d'un montant de 50'000 francs

LIFD 27 Activité lucrative indépendante = fortune commerciale

- ¹ Les contribuables exerçant une activité lucrative indépendante peuvent déduire les frais qui sont justifiés par l'usage commercial ou professionnel.
- ² Font notamment partie de ces frais :
 - a) les amortissements et les provisions
 - b) les pertes [...] comptabilisées [...]
 - d) les intérêts des dettes commerciales [...] => sans limitation

I 3a) Immeubles ordinaires : Rendements nets imposables, nets de dépenses immobilières déductibles

- Art. 32 = Cas d'application d'art. 25 : prévoit imposition contribuable sur revenus nets
=> **après déduction frais d'acquisition** du revenu.
- ⇒ Distinction droit fiscal entre 1) **rendement brut** de fortune immobilière (val. loc.) et
2) rendement net après déduction :
 - frais d'entretien immobiliers, déductibles selon l'art. 32 al. 2 et 3,
 - intérêts débiteurs sur fonds étrangers, déductibles selon l'art. 33 al. 1 lit. a, limité à revenus de fortune brute + 50'000 CHF.
- Assiette imposable IR = rendement net (≠ brut)

I 3a) Immeubles ordinaires : Dépenses immobilières

Dépenses immobilières = trois catégories :

- **frais d'entretien immobiliers** au sens large
= déductibles impôt sur revenu (IR)
- **dépenses d'investissement** immobilier
≠ déductibles impôt sur revenu (IR)
- **frais d'entretien privé** contribuable (ou d'utilisation du revenu)
≠ déductibles impôt sur revenu (IR)

I 3a) Immeubles ordinaires : Dépenses immobilières non déductibles

Dépenses immobilières non déductibles = 2 types

- **Dépenses d'investissement** immobilier au sens objectif et technique ≠ déductibles IR mais = déductibles IGBI
 - les **frais d'acquisition**
 - les **frais de production**
 - les **frais d'amélioration d'éléments de fortune**
- **Rénovation d'immeubles** : Dépenses d'investissement non déductibles = transforment immeuble en :
 - le mettant dans un meilleur état,
 - **améliorant qualités techniques objectives, fonctionnalités, confort**, valeur d'usage
=> augmentent la valeur d'immeuble.
- **Dépenses pour logement contribuable** = **dépenses d'entretien privé** non déductibles y compris **frais accessoires classiques** :
 - **dépenses de chauffage**
 - **électricité**
 - **nettoyage**

I 3a) Immeubles ordinaires : Dépenses immobilières déductibles

Dépenses immobilières déductibles : = subdivisées dans les **deux catégories** :

- **Frais d'entretien à sens large** : frais acquisition revenu
⇒ = charges
⇒ ≠ investissement, ie :
 - les **frais d'exploitation**,
 - les **frais d'administration**,
 - les **frais d'entretien à sens étroit**.
- **Certaines dépenses immobilières qualifiables d'investissements, mais = déductibles** fiscalement en vertu base légale spéciale expresse ad hoc (politique fiscale) :
 - dépenses d'investissement d'**économie d'énergie** et
 - certains frais de restauration des **monuments historiques**.
- Dépenses = **investissements**
⇒ **augmentation de la valeur de l'immeuble**
 - => = dépenses déductibles **en raison de leur but**

I 3a) Immeubles ordinaires : Frais d'entretien à sens large

Frais d'entretien à sens large = 3 catégories :

- Frais d'exploitation = dépenses courantes liées économiquement ou juridiquement à possession immeuble, ie :
 - Les primes d'assurances
 - Les taxes immobilières
 - Frais d'administration
 - Frais d'entretien à sens étroit :
 - = dépenses pour réparations et rénovations => travaux destinés à :
 - compenser usure normale de chose due à usage et écoulement temps,
 - maintenir état d'entretien original du bien (maintenir source de revenu)
 - = équivalent pour fortune privée « d'amortissement » de fortune commerciale
- ⇒ **lien nécessaire** et indissociable **revenu imposable/charge déductible**.

I 3a) Immeubles ordinaires : Frais d'entretien à sens étroit

- Frais d'entretien à sens étroit = subdivisés en trois catégories :
 - **frais d'entretien courant ou de maintenance** (petites réparations annuelles)
 - **frais de remise en état** :
 - frais visent à maintenir capacité rendement immeuble concerné (rénovations de façades, changements de tapisserie, de sols, etc.)
 - interviennent à des intervalles plus longs qu'une année (cycle de vie).
 - **coût de remplacement de vieilles installations** : à échéance de durée de vie des installations = supérieure à un an (fréquences différentes)

I 3a) Immeubles ordinaires : Délimitation en cas de travaux de rénovations importants(/lourds) mixtes

- **Dépenses à caractère mixte, entretien + investissement** : = ventilée sur base estimation de chaque composante (**déduction partielle**).
- **Travaux postérieurs importants** : distinction de droit privé, (art. 14 OBLF), entre :
 - frais d'**entretien** immobilier déductibles selon l'art. 32 al. 2 LIFD, composante estimée entre **30% et 50%** dépenses totales (art. 14 OBLF)
 - **investissements** immobiliers non déductibles selon l'art. 34 lit. d, composante estimée entre **50% et 70%** dépenses totales (art. 14 OBLF)
- Objet à évaluer pour travaux postérieurs importants :
 - Analyse basée sur **approche individuelle, objective et technique**
 - **Règle: approche individuelle**, de toutes composantes et installations individuelles représentant l'immeuble, puis addition pour total.
 - **Nature + confort du bien immobilier et composantes** = tel qu'existant à l'**origine** = base comparaison.
 - **Installation de qualité et de confort équivalents à origine de la construction.**
 - L'approche individuelle : le **coût de remplacement** à date des travaux des composantes de l'immeuble remplacées ou réparées (installations concernées).

I 3c) Dépenses immobilières déductibles pour immeubles Monuments historiques = 32 al. 3

- Dépenses restauration monuments historiques = fiscalement déductibles même si = investissement et > entretien, ssi travaux cumulativement :
 - (i) correspondent à travaux restauration,
 - (ii) portent sur des monuments historiques classés,
 - (iii) = entrepris par le contribuable (a) en vertu de **dispositions légales**, et (b) en **accord avec les autorités** ou sur leur ordre, et
 - (iii) **pas couverts par subvention.**
- Règles spéciales s'appliquent: dépenses = **intégralement déductibles**: politique fiscale
 - ⇒ Aucune analyse impact travaux sur valeur immeuble.
 - => **aucune distinction entretien/investissement**
 - ⇒ **même travaux d'investissement** à plus-value sur l'immeuble (totale ou partielle) = intégralement déductibles.

I 3d) Particularités domaines agricoles 1) appartenant à fortune privée

Domaines agricoles de fortune privée

- Absence de règles spéciales détermination frais d'entretien immobiliers privés pour domaines agricoles
 - Application des règles
 - générales (immeubles ordinaires) ou
 - spéciales selon spécificités
-
- => Domaine agricole ordinaire = règles ordinaires

I 3d) Particularités domaines agricoles

2) appartenant à fortune commerciale :

= revenu imposable de l'activité indépendante

Domaines agricoles de fortune commerciale

- => Autorité de comptabilité => revenu imposable = bénéfice net comptable
- => Déduction des charges :
(autorité de comptabilité)
 - Coût de personnel
 - Intérêts débiteurs = illimité
 - Frais d'entretien et d'assurance
 - Amortissements s/investissement selon comptabilité / tableau d'amortissement
 - Provisions justifiées par usage commercial
- Déductions des pertes reportées d'exercices précédents (7 ans)

I 3d) Domaines agricoles :

Distinction fortune privée / fortune commerciale

- Biens pouvant appartenir soit à la fortune privée soit à la fortune commerciale en fonction de leur usage, = ex.: immeubles agricoles
- **Critères de distinction** fortune privée/fortune commerciale =
 - Nature du bien
 - Cause de son acquisition
 - Affectation économique
 - Enregistrement comptable
 - Utilisation du produit de sa réalisation
- **Biens à caractère mixte** sont répartis intégralement entre fortune privée et commerciale en fonction de leur prépondérance => f partie > 50% (s/unité économique cp partage bien fds)
- Rendement tiré de la jouissance/exploitation d'un immeuble agricole =
 1. Revenus de l'exploitation/activité agricole = fortune commerciale
 2. Produit de la locat° de propriétés immobilières agricoles = fortune privée en principe
 3. Produit de l'affermage de propriétés immo. agricoles = fortune commerciale si affermage ≠ définitif
 4. Valeur locative immeubles occupés par propriétaire/prestations en nature : fortune privée ou commerciale

2) appartenant à fortune commerciale : déduction de la fortune immobilière : cumul entretien + amortissement

2.1 Sol

2.2 Taux global

2.3 Améliorations

2.4 Plantes

2.5 Constructions

26

I 4) Plus-values de la fortune immobilière

LIFD Art. 16 = fortune privée

- ³ Les gains en capital réalisés lors de l'aliénation d'éléments de la fortune privée ne sont pas imposables (à l'impôt sur le revenu)

LIFD Art. 18 Principe = fortune commerciale

- ² Tous les bénéfices en capital provenant de l'aliénation, de la réalisation ou de la réévaluation comptable d'éléments de la fortune commerciale font partie du produit de l'activité lucrative indépendante (imposable).
- ⁴ Les bénéfices provenant de l'aliénation **d'immeubles agricoles** ne sont ajoutés au revenu imposable que jusqu'à concurrence des dépenses d'investissement (=> limité à rattrapage d'amortissement).

LHID Art. 12 Impôt sur gains immobiliers = fortune privée et immeuble agricole (privé+com.)

- ¹ L'impôt a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation d'un immeuble faisant partie de la fortune privée du contribuable ou d'un immeuble agricole, à condition que le produit de l'aliénation soit supérieur aux dépenses d'investissement (prix d'acquisition, impenses).
- ⁵ Les cantons veillent à ce que les bénéfices réalisés à court terme soient imposés plus lourdement (=> GE 1 an = 50%; 4 à 6 ans = 30%; 10 ans = 10%, 25 ans = 0%).

I 4 Le traitement fiscal des plus-values d'aliénation

a) immeubles ordinaires; c) immeubles monuments historiques classés

- Impôt sur plus-value = dû en cas de gain en capital d'aliénation à 1/3 ou transfert fortune privée/commerciale
- Système moniste : impôt sur les gains immobiliers : impôt spécial et distinct, qu'immeuble soit fortune privée/commerciale
= ZH + en partie domaines agricoles
- Système dualiste plus-value immobilière = fiscalisée différemment selon que
 - fortune privée
 - fortune commerciale
- Système dualiste
 - = GE & VD
 - = a) immeubles ordinaires
 - = b) immeubles Domus Antiqua
 - = c) immeubles monuments classés

fortune commerciale :

= impôt sur le revenu s/toute la plus-value 100% (GK)

= exception : = rarissime pour résidence principale contribuable

fortune privée :

= impôt s/gains immobiliers = impôt spécial et distinct s/100% plus-value (GK)
(dégressif f durée : 50% 1 an; 30% 4 à 6 ans ; 10% 10 ans; 0% 25 ans)

= principe : = cas normal pour résidence principale contribuable

I 4d) Le traitement fiscal des plus-values d'aliénation des domaines agricoles

Système dualiste spécial

- Domaines agricoles

➤ **fortune privée** : domaines agricoles de fortune privée
= impôt sur gains immobiliers = impôt spécial immobilier s/100% plus-value (GK)
(dégressif f durée : 50% 1 an; 30% 4 à 6 ans ; 10% 10 ans; 0% 25 ans)

➤ **fortune commerciale** (fréquent) domaines agricoles de fortune commerciale
= **impôt sur la plus-value = mixte**
= a) impôt sur le revenu : = limité à rattrapage d'amortissements passés effectués (récupérés) à IR 45% max
= b) impôt spécial s/gains immobiliers pour partie > rattrapage amortissement
= impôt spécial et distinct s/vraie plus-value conjoncturelle (PV - PA)
(dégressif f durée : 50% 1 an; 30% 4 à 6 ans ; 10% 10 ans; 0% 25 ans)

• => **fortune commerciale agricole = exception à la règle : vraie plus-value conjoncturelle (PV - PA) = soumise à impôt spécial s/gains immobiliers (dégressif) et pas à impôt sur le revenu (de fortune commerciale ordinaire)**

II Modification légale imposition valeur locative

- Échecs répétés nombreux projets législatifs passés concernant l'abolition de la valeur locative
- Initiative populaire "Sécurité du logement à la retraite"
 - = droit à rentiers de ne plus payer impôt sur valeur locative
- Conseil fédéral recommande rejet initiatives populaires en faveur de l'épargne-logement et rejet d'exonération facultative d'imposition valeur locative pour personnes âgées
- Contre-projet à initiatives prochainement: procédure de consultation d'ici la fin de cette année
- Tenir compte mandats constitutionnels encourager (i) l'accès à propriété logement et (ii) à ménager l'environnement
- Conseil fédéral veut abolir imposition valeur locative pour tous propriétaires (idée déjà rejetée par peuple)
- Conseil fédéral : supprimer la plupart déductions fiscales immobilières : deux exceptions : (i) intérêts hypothécaires du premier logement acquis pendant période limitée (à déterminer encore) et (ii) coûts de travaux d'efficacité énergétique et de protection de l'environnement => quid frais restauration ?
- Parlement : but = simplifier système taxation valeur théorique du bien foncier (valeur locative). Propriétaires peuvent déduire intérêts hypothécaires et toute une série de frais (entretien)

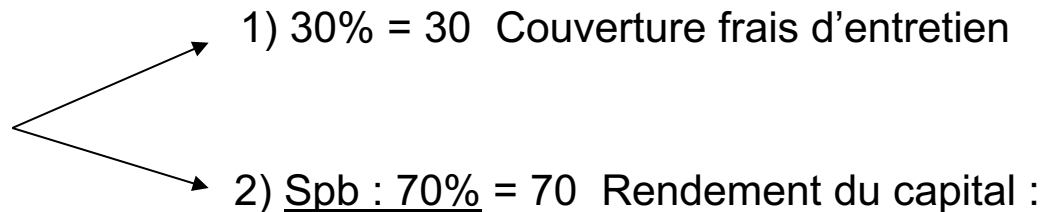
II LIFD rappel règles : projet 2003 rejeté: Art 16, 32 et 33 P LIFD

- Valeur locative immeubles privés dont contribuable a l'usage vu droit de propriété ou droit de jouissance \neq revenu imposable
- Contribuable peut déduire frais immobiliers (frais d'entretien, primes d'assurances et frais d'administration par des tiers) des immeubles privés qu'il loue ou afferme à des tiers
- Peuvent être déduits, pour l'immeuble dont contribuable se réserve l'usage à son domicile, frais immobiliers effectifs < 4'000 francs
- Département fédéral des finances détermine dans quelle mesure les investissements destinée à économiser l'énergie, à ménager l'environnement et à restaurer les monuments historiques peuvent être assimilés aux frais d'entretien
- La part des intérêts passifs privés qui se rapporte à l'immeuble que le contribuable acquiert pour la première fois en vue d'y être domicilié peut être déduite jusqu'à concurrence d'un montant de 15'000 francs pour les personnes mariées vivant en ménage commun et d'un montant de 7'500 francs pour les autres contribuables
 - Ces montants peuvent être entièrement déduits pendant les cinq premières années; ils sont ensuite réduits linéairement de 20% par an

III Simulations financières

III 1. Modèle des flux de rendements nets Immobiliers découlant du droit de bail = situation financière et fiscale pour immeubles loués

Loyers bruts
100% = 100



a) - 60% = 42% = 42 Couverture frais financiers étrangers
= à taux hypothécaire

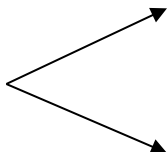
b) Spb : 40% = 28% = 28 = Rendement nets des fonds propres
= (plafonné à : (i) taux hypothécaire + (ii) 0.5% / 50 bp

=> Rendement net immobilier = norm. 28% des loyers bruts
=> = 28% de valeur locative ?

III 2. Modèle fiscal pour immeubles ordinaires occupés :
a) Nouvelles acquisitions (= $\pm 30\%$ décote sur valeur marché)

Imposition valeur locative nette

Valeur locative brute :
 $100\% - 30\% = 70\% = 70$



1) $30\% = 30$ Couverture frais d'entretien
2) Spb : 40% = Rendement du capital :

a) -42 = Couverture frais financiers étrangers

b) Spb : -2 = Rendement nets des fonds propres
Imposition valeur locative nette

=> Rendement net immobilier = norm. -2% des loyers bruts

=> = -2% de valeur locative ?

III 2. Modèle fiscal pour immeubles ordinaires occupés :

b) détenus depuis > 10 ans

(30% décote marché + 40% abattement occupation propre = 10 x 4% p.a.)

Imposition valeur locative nette

Valeur locative brute :

$$60\% \times [100\% - 30\% = 70\%]$$

=42%

- 1) 30% = 30 Couverture frais d'entretien
- 2) Spb : 12% = Rendement du capital :

a) -42 = Couverture frais financiers étrangers

b) Spb : -30 = Rendement nets des fonds propres
Imposition valeur locative nette

=> Rendement net immobilier = norm. -30% des loyers bruts

=> = -30% de valeur locative ?