

## Fonds immobiliers : une nouveauté neuchâteloise et ses conséquences

→ Notre dossier en pages 1-2-3 et 4

Made in Neuchâtel

Page 2

Le regard de  
Jean Studer

Page 3

La CIN sur Canal Alpha

Page 4

## Les propriétaires paient 6 % des impôts

**Comme nos lecteurs ne l'ignorent pas, nous évoluons dans un pays et dans un canton de locataires. Cela explique pourquoi les propriétaires fonciers jouent un rôle très actif dans la comptabilité financière de l'Etat.**

Pourtant, être propriétaire immobilier ne signifie pas automatiquement être millionnaire, même si certains ont tendance à le penser.

Dans les comptes 2005 du canton de Neuchâtel, les deux principaux impôts touchant exclusivement les propriétaires d'immeubles, soit l'impôt sur les gains immobiliers et les lods, ont rapporté environ 42 millions de francs.

Comparés aux 732 millions encaissés au titre d'impôts directs sur les personnes physiques et les sociétés, cela représente près de 6 %.

En d'autres termes, si une catégorie bien précise de contribuables, à savoir ceux qui sont propriétaires, n'avaient plus à payer ces deux impôts spéciaux, il faudrait aug-

menter les impôts directs payés par tous d'environ 6 %. Dans ce contexte, il n'est pas envisageable de solliciter encore plus les mêmes contribuables.

Cela signifie que le redressement des finances cantonales ne doit pas passer par une augmentation de la pression fiscale sur les propriétaires.

L'Etat et les communes doivent réaliser que les propriétaires contribuent aujourd'hui plus qu'équitablement aux finances publiques et qu'ils s'opposeront résolument à toutes hausses et à tous nouveaux impôts.

Au contraire, il faudrait multiplier les mesures incitatives, à l'exemple de la dernière révision de la loi sur les contributions directes, qui a rendu le canton de Neuchâtel attractif pour les fonds de placement immobiliers qui détiennent des immeubles en propriété directe.

Cette mesure a été suivie d'effet, puisque la banque Bonhôte & Cie SA vient de lancer un nouveau fonds de placement, Bonhôte-Immobilier, dont la période de souscription

échoit le 6 octobre 2006.

La création de ce fonds aura pour effet d'attirer des capitaux qui seront investis dans des immeubles locatifs en Suisse romande, principalement dans les cantons de Neuchâtel et de Vaud, qui accordent un privilège fiscal aux fonds détenant des immeubles en nom propre.

Le fonds sera imposé dans le canton de Neuchâtel et les transactions immobilières vont générer des rentrées fiscales de plusieurs millions, au titre des droits de mutation.

Malgré cette bonne nouvelle, le contexte reste difficile et la CIN combatta le projet de révision de la loi sur les contributions directes qui vise à permettre aux communes de prélever une taxe foncière.

Les députés qui siègent au Comité de la CIN oeuvrent dans votre intérêt. La partie sera difficile, mais nous pouvons la gagner.

[yann.sunier@cininfo.ch](mailto:yann.sunier@cininfo.ch)





# Un nouveau Fonds immobilier made in Neuchâtel

La Banque Bonhôte de Neuchâtel vient de lancer un nouveau fonds, basé sur des immeubles qui lui appartiennent en propre. Les porteurs de parts seront en conséquence exemptés d'impôts. Une banque plutôt discrète - qui se

présente comme "la plus ancienne et unique banque privée entre Genève et Bâle" - et qui n'en connaît pas moins une forte croissance.



La Banque Bonhôte, à Neuchâtel, à l'angle du quai Ostervald.

Le Fonds Bonhôte-Immobilier, dont le délai de souscription est fixé au 6 octobre prochain, acquerra, sur les fonds libérés, des objets d'une valeur de quelque 150 millions, cela dans une première phase.

Ainsi que Jean-Paul Jeckelmann, directeur responsable de la politique d'investissement de la banque, l'a indiqué à "CINinfo", le nouveau fonds reprendra le parc immobilier de Philip Morris, estimé à environ 60 millions : 18 immeubles, entre Neuchâtel et Bussigny, dont huit à Colombier, trois à

Cortailod et deux à Boudry. Bonhôte-Immobilier s'intéresse également à d'autres objets, situés dans les deux principales villes du canton, sur le Littoral, ainsi qu'à Vevey et dans le Nord vaudois. La gérance sera confiée à la société Charles Berset, à La Chaux-de-Fonds.

Ces 15 dernières années, la performance des fonds de placement immobilier a été légèrement supérieure à celle des obligations suisses. Bonhôte-Immobilier fait valoir que ces fonds se

négoient en bourse avec des primes (agios) souvent très importantes, qui atteignent actuellement entre 20 % (FIR) et 40 % (Solvalor 61). La principale raison tient à leur liquidité et leur négociabilité, supérieures à celles d'un investissement en propriété directe.

A cette caractéristique, Bonhôte-Immobilier ajoute un argument massue : la fiscalité. Quel que soit leur domicile en Suisse, les porteurs de ses parts seront en effet exonérés d'impôts, cela grâce à la fiscalité attractive des cantons de Vaud et Neuchâtel (voir ci-contre l'interview de Jean Studer). L'impôt sur le

revenu et sur la fortune investie sont en effet payés par les fonds eux-mêmes, et non par les acquéreurs de parts. En contre-partie, plusieurs millions tomberont dans l'escarcelle de l'Etat, la première fois lors de l'achat des immeubles.

jean-luc.vautravers  
@cininfo.ch

## Et Solvalor ?

Lors de son assemblée générale 2005, la CIN avait invité le directeur du Fonds de placement immobilier Solvalor, qui est le seul à fonctionner sur le même principe que Bonhôte-Immobilier.

Philippe Truan avait déclaré avoir l'intention d'acquérir des immeubles d'une valeur de 100 à 150 millions, "s'il le peut prioritairement en terre neuchâteloise".

Qu'en est-il un an et demi plus tard ? Interrogé par "CINinfo", le directeur de Solvalor admet n'avoir "toujours pas acquis d'immeubles" dans le canton, ce qui, selon lui, est "dû à la faiblesse de l'offre disponible", le marché étant "aussi tendu qu'à Genève et dans le canton de Vaud" lorsqu'on recherche des immeubles de qualité dans un environnement urbain. Philippe Truan affirme néanmoins que "la volonté et la détermination" de Solvalor de s'implanter dans le canton de Neuchâtel demeurent "intactes".

## Une jolie progression

Principal actionnaire de la Banque Bonhôte, son directeur général, Jean Berthoud, peut se féliciter des résultats obtenus par sa société. La Banque Bonhôte a en effet vu ses dépôts dépasser le milliard en 2000, la progression annuelle étant de 23 % depuis 1995, pour atteindre 140 millions

au 30 juin dernier. A cette même date, le résultat d'exploitation 2006 était estimé à 4 millions de francs. Les fonds propres, eux, ont évolué de quelque 11 millions de francs, en 2002, pour passer à 18 millions cette année. Le développement intervenu est également illustré par l'évolution

de l'effectif, qui a passé d'une douzaine de personnes, en 1996, à 50 cette année. Durant cette période, la banque a acquis Bonhôte Trust - s'associant les compétences de deux avocats-fiscalistes internationaux -, a ouvert un bureau à Londres, ainsi qu'une agence à Bienne.



Une banque aux chevrons à Neuchâtel depuis 1815.





- Fonds immobiliers
- Impôts sur les transactions
- Epargne-logement
- Frais d'entretien

# Le regard du conseiller d'Etat Jean Studer

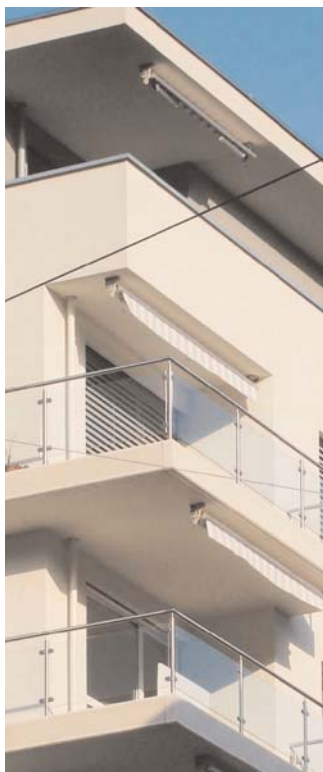
## - Comment appréciez-vous l'innovation lancée par la Banque Bonhôte ?

- En ce qui concerne l'impôt direct des personnes physiques, il est vrai que le rendement de ces parts n'est pas imposable auprès de leurs détenteurs quand les immeubles sont en propriété directe du fonds.

En revanche, ces parts sont imposables auprès de leurs détenteurs, pour la différence entre la valeur de l'ensemble des actifs du fonds et celle de ces immeubles en propriété directe\*.

Afin d'éviter la double imposition, les fonds de placement sont soumis à l'impôt direct, comme des personnes morales, mais uniquement sur le rendement net de leurs immeubles en propriété directe et sur la part du capital constitué par la fortune nette de ces mêmes immeubles.

Par rapport aux autres personnes morales, le taux de l'impôt sur le revenu immobilier et la fortune immobilière des fonds de placement a été sensiblement réduit lors de la dernière révi-



sion de la loi sur les contributions directes, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2005 : 4 % sur le bénéfice, au lieu de 10 % au maximum et 1 ‰ sur le capital, au lieu de 2.5‰.

Pour ce qui est de l'impôt foncier calculé sur la valeur cadastrale des immeubles, les fonds de

placement n'y sont en revanche pas soumis.

Ces dispositions sont à notre avis de nature à encourager la création de fonds de placement immobiliers dans le canton, les taux de l'impôt étant parmi les plus bas de Suisse.

\* *Ndlr - Pour ce qui est du fonds Bonhôte, ce cas se présenterait si, par exemple, la totalité des fonds levés n'était pas investie dans des immeubles le 31 décembre prochain.*

## Une bonne santé

- **Lorsqu'on examine les exercices 2004, 2005 et 2006 (projections), on constate que les impôts liés aux transactions immobilières (gains immobiliers et lods) rapportent chaque année davantage. Vos services estiment qu'ils représenteront pas moins de 50 millions à la fin de cette année, soit 15 millions de plus qu'en 2004. Comment le grand argentier apprécie-t-il cette évolution ?**

- La dernière estimation pour 2006 fait état d'un produit de 47 à 48 millions environ pour les trois impôts (gains

immobiliers, lods et impôt foncier cantonal), soit pratiquement le même montant qu'en 2005 (47,6 millions), contre 39 millions environ en 2004. Cette situation traduit à la fois le volume important des transactions et les prix élevés du marché ou, en d'autres termes, la bonne santé actuelle du marché de l'immobilier, même si peut-être la surchauffe menace. On constate dans tous les cas que la fiscalité immobilière n'entrave par le volume des transactions et ne décourage pas les investisseurs.

## Non à la défiscalisation de l'épargne-logement

### - Etes-vous favorable à la défiscalisation de l'épargne-logement ?

- Non, en l'état actuel. En effet, l'accession à la propriété est déjà fortement encouragée par les mesures existantes : libération anticipée des capitaux de prévoyance 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> piliers, imposition atténuée de la valeur locative du logement, déduction sans limites

des intérêts hypothécaires, assouplissement des règles en matière de déductions des frais d'entretien, etc. Ajouter à ces mesures la défiscalisation de l'épargne-logement créerait une nouvelle brèche dans le système fiscal, ouvrirait la porte à de nouvelles possibilités d'évasion et mettrait un peu plus encore en péril la substance fiscale.

### - Est-il juste que les frais d'entretien des immeubles de moins de cinq ans ne puissent pas être déduits en totalité ?

- En réalité, la pratique des autorités fiscales a été considérablement assouplie. Selon l'ancienne jurisprudence du Tribunal fédéral (TF), les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis

n'étaient pas déductibles dès lors qu'ils avaient pour effet d'augmenter la valeur de l'immeuble. Mais, dans un arrêt plus récent, le TF a nuancé sa position en admettant que les frais en question devaient être admis en déduction, à moins que le précédent propriétaire ait laissé l'immeuble dans un état manifestement négligé au moment de sa vente.

Propos recueillis par  
jean-luc.vautravers@cininfo.ch

# Des fonds régis par des règles strictes

**La Loi fédérale sur les fonds de placement, entrée en vigueur le 1er janvier 1995, a pour but de protéger les investisseurs. Selon la loi, le fonds de placement est constitué par les apports des investisseurs, effectués à la suite d'un appel au public en vue d'un placement collectif; il est géré par une direction pour le compte des investisseurs, en règle générale selon le principe de la répartition des risques.**

Les fonds de placement ne sont pas des personnes morales.

Tout fonds de placement doit avoir une banque dépositaire et une direc-

tion du fonds. La direction du fonds doit être une société anonyme qui a obtenu une autorisation de la Commission fédérale des banques, cette dernière étant l'organe de surveillance de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

Dans un fonds de placement immobilier, la direction doit nommer des experts permanents et indépendants, chargés de l'estimation de la valeur des immeubles qu'elle désire acheter ou vendre.

On constate dès lors que la Loi fédérale sur les fonds de placement a des exigences très strictes, en vue de la protection des investisseurs.

Sur le plan fiscal, le fonds



La Banque Bonhôte a par exemple dû solliciter l'autorisation de la Commission fédérale des banques.

de placement n'est pas un sujet imposable, à l'exception des fonds de placement immobilier avec propriété foncière directe (Bonhôte-Immobilier et Solvalor 61). Dans ce dernier cas, tous les impôts sont

payés par le fonds de placement, ce qui signifie que les détenteurs des parts ne sont imposables ni sur le revenu ni sur la fortune.

yann.sunier@cininfo.ch



## Une émission "Bien chez soi" sur Canal Alpha avec la CIN

**La Chambre immobilière neuchâteloise mise sur Canal Alpha. Dès le début du mois d'octobre, elle sera en effet présente sur le petit écran, avec une émission courte, diffusée intensivement. Son titre : "Bien chez soi". Parallèlement, la rubrique utilisant la même appellation continuera d'être publiée dans le "Courrier neuchâtelois".**

L'opération est rendue possible grâce au sponsoring et en l'occurrence, jusqu'à la fin de l'année, grâce à l'engagement de la gérance Bolliger, de La Chaux-de-Fonds. La CIN souhaite qu'ensuite d'autres partenaires reprennent le flambeau. L'émission ne dépassera pas les trois minutes. Elle est conçue sous la forme d'un jeu de questions-répon-



Tourage en studio chez Canal Alpha, avec Jérôme Fer.

ses, et selon le principe de la "blue box", qui permet l'injection d'images très animées. Premier sujet traité : l'accès à la propriété. A tout seigneur, tout honneur : c'est le président de la CIN, Jérôme Fer, qui ouvrira les

feux. A suivre sur Canal Alpha, dès le mardi 3 octobre, à 19 h. 15, puis dans la boucle jusqu'en fin de soirée, ainsi que le week-end des 7 et 8 octobre, également dans la boucle, après le journal du mardi.

jean-luc.vautravers@cininfo.ch

**Editeur :** Chambre immobilière neuchâteloise  
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel  
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91  
[www.cininfo.ch](http://www.cininfo.ch), [info@cininfo.ch](mailto:info@cininfo.ch)  
*Reproduction libre, justificatif souhaité*  
**Tirage :** 2'250 exemplaires

**Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) :** Bureau de journalisme  
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry  
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77  
[pluri-medias@net2000.ch](mailto:pluri-medias@net2000.ch)  
**Impression :** Imprimerie Gasser SA, Le Locle

*Consultez notre site internet [www.cininfo.ch](http://www.cininfo.ch) ! Vous y trouverez de nombreuses informations et analyses. Par exemple les dernières rubriques "Bien chez soi" et les éditions de "CINinfo" depuis mars 2005.*