

Soyez acteur de votre patrimoine

# RÉFLEXION PATRIMONIALE

En partenariat

**mazars**

**E** EDITIONS  
FRANCIS LEFEBVRE

# PRÉAMBULE

Cher Monsieur,

Nous vous prions de trouver vos pistes de réflexion patrimoniale rédigées en partenariat avec le Cabinet MAZARS et les Éditions Francis Lefebvre..

Elles abordent les sujets juridiques et fiscaux à approfondir avec votre expert iNwealth. Cette première étape de réflexion, où vous êtes acteur de votre patrimoine, apporte des éléments de réponses à vos objectifs patrimoniaux.

Veuillez noter que les informations développées dans ce document sont d'ordre général et devront nécessairement faire l'objet d'une validation auprès de vos conseils habituels.

Votre expert iNwealth reste à votre entière disposition pour échanger régulièrement et vous prions de croire, Cher Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.

L'équipe iNwealth

# PLAN

## Votre situation

- Familiale et patrimoniale
- Financière

## Vos enjeux

- Maîtriser son impôt sur la fortune en Suisse
- Maîtriser son impôt sur la fortune en France

## Vos pistes de réflexion patrimoniale

- Cas pratique n°1 : acquérir sa résidence secondaire en France d'une valeur de 3MCHF
- Cas pratique n°2 : acquérir sa résidence secondaire en France d'une valeur de 5MCHF

# VOTRE SITUATION ACTUELLE

## FAMILIALE ET PATRIMONIALE



- **Votre résidence fiscale** : Canton de Genève
- **Votre nationalité** : Suisse
- **Vous envisagez un changement de résidence fiscale** : Canton du Valais
- **Vous avez un lien d'extranéité dans votre situation** : France
- **Vous avez** : 43 ans
- **Votre situation familiale** : Marié
- **Votre régime matrimonial** : Le régime légal de la participation aux acquêts
- **Âge de votre "partenaire/conjoint/concubin"** : 42 ans
- **Vous avez un/des enfant(s)** : 2 enfants majeurs
- Vous n'avez pas d'enfant(s) d'une précédente union
- Vous n'avez pas de petit(s)-enfant(s)



# VOTRE SITUATION ACTUELLE

## FINANCIÈRE



Selon vos estimations, la valorisation de votre patrimoine est évaluée à :

- **Patrimoine hors endettement (comprenant la valorisation de votre participation)** : entre 5 et 10M
- **Valorisation de votre participation** : 6M



CHARGES		REVENUS	
Vos charges dont impôts	50 000	Vos revenus nets avant impôts	150 000
Votre confort de vie	100 000		



2

# RÉFLEXION PATRIMONIALE

1

VOS  
ENJEUX

2

VOS  
PISTES DE  
RÉFLEXION



2

# VOS ENJEUX

1

VOS  
ENJEUX

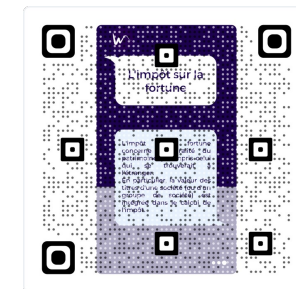
# GÉNÉRALITÉS

Un contribuable suisse doit déclarer l'intégralité de son patrimoine au niveau mondial.

L'impôt sur la fortune a pour objet la fortune nette au 31 décembre d'une année donnée (sauf cas particuliers comme le départ de Suisse en cours d'année ou le décès). La fortune imposable comprend l'ensemble des actifs mobiliers et immobiliers détenus par le contribuable dans sa fortune privée et le cas échéant commerciale.

En Suisse seuls les cantons sont compétents concernant l'impôt sur la fortune.

Les taux d'imposition sur la fortune sont progressifs. Les barèmes d'impôt et la progressivité des taux sont différents d'un canton à l'autre.



Canton	Taux max	Fortune nette imposable		
		100'000	500'000	1'000'000
Genève	1.01%	260	2'207	4'752
Vaud	0.79%	0	1'981	4'301
Valais	0.63%	170	1'243	2'500
Zurich	0.66%	0	277	837
Zoug	0.27%	40	486	1206
Bâle	0,8%	450	2'805	5'820
Lucerne	0.3%	140	770	1400



# VALORISATION DES BIENS IMMOBILIERS

### Valorisation des biens immobiliers en Suisse

#### Estimation fiscale d'un immeuble situé en Suisse.

La valeur des immeubles n'est pas recalculée chaque année, mais est déterminée périodiquement. Pour les immeubles situés en Suisse, les administrations fiscales fixent généralement une estimation fiscale.

Les méthodes d'estimation foncière les plus couramment utilisées se réfèrent à la valeur de rendement, à la valeur vénale ou encore à une combinaison des deux.

Les estimations fiscales sont généralement revues au moment de la vente ou périodiquement (10-15 ans). Le prix de vente influence donc fortement cette valeur. Elle reste néanmoins inférieure au prix d'achat. Enfin, la pratique des autorités fiscales varie énormément d'un canton à l'autre. Certains cantons appliquent une «décote» d'environ 10-20% sur le prix d'achat alors que d'autres se montrent beaucoup plus «généreux» avec une décote de 40% voire 50%.

Il est relativement compliqué de contester une estimation fiscale d'un immeuble en Suisse.

### Valorisation des biens immobiliers situé à l'étranger

#### Si le pays établit une estimation fiscale

Le document d'estimation étranger est à joindre à la déclaration d'impôt suisse

#### Si le pays n'établit pas une estimation fiscale

C'est généralement la valeur d'achat qui fait foi.

#### Remarque quant au risque de double imposition

Le droit suisse prévoit déjà dans son droit interne une exclusion des biens immobiliers sis à l'étranger. Les biens immobiliers étrangers doivent donc être déclarés en Suisse mais n'ont d'importance que pour la fixation du taux d'imposition.

Selon les normes OCDE les biens immobiliers devraient toujours être taxés au lieu de leur situation afin d'éviter une double imposition.

Il y a lieu de noter que le contribuable domicilié en Suisse, de la même manière qu'il doit déclarer l'entier de sa fortune mondiale, peut faire valoir l'entier de ses dettes mondiales, qu'elles soient hypothécaires ou chirographaires, et des intérêts passifs qui s'y rattachent.

# LES DÉDUCTIONS SUR LA FORTUNE

## Généralités

### Déduction des dettes

Les législations fiscales helvétiques prévoient et accordent divers genres de déductions. Celles-ci peuvent en principe être subdivisées en déductions des dettes et en déductions sociales

L'impôt général sur la fortune est en principe un impôt sur la fortune nette. Cela signifie que les dettes établies peuvent être déduites du montant brut de la valeur de la fortune appartenant au contribuable. Sont uniquement déductibles les dettes effectivement dues.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de double imposition, la déduction intégrale des dettes n'est toutefois possible que si toute la fortune du contribuable est imposable dans son canton de domicile.

Si tel n'est pas le cas, et que seule une partie de la fortune est imposable dans un canton, les dettes doivent être réparties au prorata des actifs bruts de chaque canton.

Les mêmes dispositions s'appliquent dans le cadre de la détention de fortune immobilière à l'étranger.

### Déductions sociales

Une fois obtenue la fortune nette, il faut encore déduire les déductions sociales pour déterminer la fortune imposable, qui seule entre en considération pour le calcul de l'impôt. Le but des déductions sociales lors du calcul de la charge fiscale est de tenir compte, de façon appropriée, de l'ensemble des relations personnelles et économiques du contribuable, afin d'imposer celui-ci selon sa capacité financière réelle.

Canton	GE	VD	VS	BE	SZ
Déductions sociales dans le cadre de l'impôt sur la fortune					
<b>Célibataire</b>	83'398	0	30'000	0	125'000
<b>Famille</b>	166'797	0	60'000	18'000	250'000

# LE BOUCLIER FISCAL

La Constitution suisse interdit l'imposition confiscatoire. La Confédération n'imposant pas la fortune, seuls certains cantons ont mis en place un outil dans le but de limiter l'imposition.



### Le bouclier fiscal vaudois

L'impôt cantonal et communal sur le revenu ne peuvent excéder ensemble le 30 % du revenu imposable et le 10 % de la fortune imposable. En outre, l'impôt cantonal et communal sur le revenu et la fortune ne peut excéder le 60 % du revenu net. Toutefois, un rendement minimum (actuellement 1 %) est attribué à la fortune dans le calcul. L'impôt cantonal et communal sur la fortune ne doit pas être inférieur à 3 %.



### Le bouclier fiscal valaisan

Les contribuables assujettis à l'impôt de manière illimitée ont droit à une réduction de l'impôt si les impôts cantonaux et communaux sur la fortune ainsi que sur le rendement net de la fortune excèdent le 20 % du revenu imposable



### Le bouclier fiscal bernois

Pour les contribuables dont l'impôt sur la fortune dépasse 25 % du rendement de la fortune, l'impôt sur la fortune est réduit à ce montant, mais au maximum à 2,4 ‰ de la fortune imposable.



### Le bouclier fiscal genevois

Pour les contribuables domiciliés en Suisse, les impôts sur la fortune et sur le revenu – centimes additionnels cantonaux et communaux compris – ne peuvent excéder au total 60 % du revenu net imposable. Toutefois, pour le calcul, le rendement net de la fortune est fixé au moins à 1 % de la fortune nette. L'éventuelle réduction est imputée sur les impôts sur la fortune uniquement.

1

● MAINTENIR VOTRE CONFORT DE VIE

# CONFORT DE VIE ANNUEL SOUHAITÉ

Complément de revenus après la cession pour compenser la perte de revenus d'activité



TRAIN DE VIE SOUHAITÉ	TRAIN DE VIE ACTUEL

# VOS PISTES DE RÉFLEXION PATRIMONIALE

2

VOS  
PISTES DE  
RÉFLEXION



## 2 VOS PISTES DE REFLEXION

1

### CAS PRATIQUE N°1

Cas pratique n°2 : acquérir sa résidence secondaire en France d'une valeur de 3MCHF

2

### CAS PRATIQUE N°2

Cas pratique n°1 : acquérir sa résidence secondaire en France d'une valeur de 5MCHF



## 2 ACQUÉRIR SA RÉSIDENCE SECONDAIRE EN FRANCE

### Cas pratique n°1 : d'une valeur de 3MCHF

...



## 2 ACQUÉRIR SA RÉSIDENCE SECONDAIRE EN FRANCE

### Cas pratique n°2 : d'une valeur de 5MCHF

...





# MENTIONS LÉGALES

- Dans le cadre du produit minimum viable iNwealth, les informations et calculs contenus dans ce document n'ont qu'une valeur indicative et n'ont aucune valeur contractuelle. Elles sont sujettes à des modifications, notamment en fonction des évolutions législatives et réglementaires.
- Avant toute mise en œuvre, le destinataire du présent document est tenu de s'adresser à son avocat, notaire et/ou expert-comptable afin de faire valider les pistes de réflexion soulevées ainsi que leur conformité avec sa situation personnelle, professionnelle et patrimoniale et avec ses objectifs. Le destinataire devra également obtenir auprès des conseils susvisés toutes les informations financières, juridiques et fiscales qui lui permettront d'appréhender les principales conséquences et risques des opérations envisagées.
- iNwealth ne peut être tenu responsable des conséquences, notamment financières, résultant d'opérations conclues sur la base de ce seul document.

# Votre Ingénieur Patrimonial



Claire Walle  
Experte des Marchés Suisse, France  
Société Générale Private Banking





individual Net wealth