

procimmo



SWAP

FROM BUILDING TO SHARES



SWAP

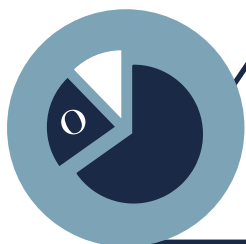
FROM BUILDING TO SHARES

Echangez votre immeuble contre des parts d'un fonds immobilier ! Le SWAP immobilier vous permet d'échanger un ou plusieurs biens contre des parts d'un fonds immobilier. Vous restez investi dans l'immobilier, mais de manière plus simple, plus diversifiée et fiscalement optimisée.



DES REVENUS STABLES, SÉCURISÉS ET FISCALEMENT OPTIMISÉS

Le SWAP immobilier permet de remplacer la détention directe d'un ou plusieurs biens par un investissement indirect au sein d'un fonds immobilier. En tant que porteur de part vous bénéficiez de distributions régulières et profitez d'un dividende totalement exonéré d'impôt. Les revenus immobiliers sont imposés au niveau du fonds à un taux préférentiel et ne subissent pas de double imposition auprès de l'investisseur. Cette structure permet d'améliorer la rentabilité nette tout en restant investi dans l'immobilier.



RÉDUCTION DES RISQUES D'INVESTISSEMENT ET MEILLEURE DIVERSIFICATION

La détention directe d'un immeuble implique une exposition à des risques et des travaux administratifs : vacance locative, travaux imprévus, restructurations complexes ou dépendance aux fluctuations du marché. En investissant via des parts de fonds immobilier, votre capital est réparti sur différents actifs et différentes localisations. Vous bénéficiez ainsi d'une diversification accrue, tout en vous libérant des contraintes administratives.



DURABILITÉ ET GESTION PROFESSIONNELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

En confiant vos biens à des experts régulés par la FINMA, vous capitalisez sur notre savoir-faire afin de maximiser vos rendements tout en vous affranchissant des tâches administratives et des risques liés à la détention directe. La taille de nos portefeuilles permet de réaliser des économies d'échelle et facilite la mise en œuvre des exigences environnementales. Nos mesures de durabilité renforcent la valeur des actifs sur le long terme tout en optimisant leur performance.



LIQUIDITÉ ACCRUE ET SIMPLIFICATION DES SUCCESSIONS

Détenir des parts d'un fonds immobilier offre une liquidité bien supérieure à celle d'un investissement direct. Les parts sont plus facilement négociables et simplifient la transmission du patrimoine aux héritiers. Leur caractère divisible permet d'éviter les complications souvent associées aux successions immobilières.

SWAP

FROM BUILDING TO SHARES

EXEMPLE D'ÉCONOMIE FISCALE

Couple marié, 2 enfants, vivant à Lausanne ayant un revenu de CHF 200'000.- et une fortune de CHF 2'000'000.-.

Par simplification, le rendement des liquidités a été considéré à 3 % tout comme le revenu provenant des parts de fonds de placement immobilier.

	VARIANTE AVEC PARTS DE FONDS IMMOBILIERS		VARIANTE SANS PARTS DE FONDS IMMOBILIERS	
	FORTUNE	REVENU	FORTUNE	REVENU
FORTUNE ET REVENU IMPOSABLE DU CONTRIBUABLE	2'000'000 CHF	200'000 CHF	2'000'000	200'000
AVOIR EN PARTS DE FONDS IMMOBILIERS	1'000'000 CHF	30'000 CHF	-	-
EXONÉRATION LIÉE AUX PARTS DE FONDS IMMOBILIERS	-999'200 CHF	-30'000 CHF	-	-
BASE IMPOSABLE	1'008'000 CHF	170'000 CHF	2'000'000	200'000
TAUX D'IMPOSITION	0.64%	20.55%	0.72%	22.84%
MONTANT D'IMPÔTS	6'437 CHF	34'942 CHF	14'353	45'689
REVENU NET D'IMPÔTS	158'621		139'958	
ECONOMIE FISCALE	31.00%	18'663 CHF		

CONTACT



Luca d'Agostino
+41 79 283 23 11
lda@procimmo.ch



Disclaimer : Les informations fournies ici sont destinées à des fins d'information générale uniquement et ne constituent pas un conseil juridique ou fiscal. Les exemples d'économies fiscales mentionnés sont purement indicatifs et peuvent varier en fonction de votre situation financière personnelle, de la législation en vigueur et d'autres facteurs spécifiques. Nous déclinons toute responsabilité pour les pertes ou dommages pouvant résulter de l'action ou de l'inaction basées sur les informations fournies dans ce document.