Investissement étranger dans l'immobilier suisse

La règle actuelle est la suivante: pas de placement dans le secteur résidentiel. En revanche, l'acquisition d'un immeuble servant d'établissement stable est permise.

NOËLLE MATHIS, ROHRER-LIPPUNER*

Près de 45% de tous les investissements immobiliers dans le contexte international sont des transactions dites «Cross-Border», ce qui signifie que les acheteurs viennent de l'étranger. En Suisse, la part de ces transactions se situe toujours à un niveau nettement inférieur. Les conditions actuelles sur les marchés de capitaux rendent certes les investisseurs innovants. Les placements alternatifs comportent toutefois des risques considérables. Dans ce contexte, l'immobilier suisse est un placement sûr et recherché. La hausse des prix au niveau mondial et le risque de change, la complexité juridique ainsi que la rareté de l'offre face à une concurrence importante n'effraient plus les capitaux étrangers.

Les marchés immobiliers se différencient parfois considérablement du point de vue des conditions cadres et des procédures, ce dont il convient de tenir compte tout particulièrement pour les transactions transfrontalières. De manière générale, les investisseurs ne devrait pas redouter les procédures de soumission compétitives en Suisse - celles-ci sont parfois plus intensives que sur leurs marchés domestiques. Il importe aussi, pour les questions de due diligence parfois exagérées, de ne jamais perdre de vue l'essentiel.

La Lex Koller régit l'acquisition

En Suisse, on suit une approche très pragmatique, mais les conditions cadres réglementaires en outre ne doivent pas être sous-estimées. Les investissements de personnes à l'étranger dans l'immobilier suisse sont en effet soumis à certaines restrictions. La loi fédérale dite Lex Koller restreint l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger. Il y a quelques années, il était question de supprimer la Lex Koller. Aujourd'hui, un durcissement de la loi fait l'objet d'une consultation.

En principe, la règle actuelle est la suivante: pas de placements de capitaux étrangers dans l'immobilier résidentiel. En revanche, l'acquisition d'un immeuble servant d'établissement stable est permise, par exemple pour abriter une fabrique, des bureaux, un centre commercial, des hôtels ou des stades de sport.

A titre d'exemple: un investisseur chinois aimerait acheter une zone de développement en Suisse pour y générer du rendement. Il envisage d'y construire un hôtel pour l'exploiter à long terme, mais aussi des appartements qu'il vendra ou mettra en location par la suite. Dans le contexte de la Lex Koller, la deuxième option lui est interdite: la construction et la vente/location sont considérées comme un placement prohibé dans l'immobilier résidentiel. En revanche, la première option, l'exploitation hôtelière, est licite. Les hôtels classiques et les «aparthotels», autrement dit des concepts similaires à celui de l'hôtel, sont couverts par l'exception de l'établissement stable, leur construction, gestion et/ou vente sont libres pour les investisseurs étrangers.

Dans le domaine de l'hébergement précisément, les choses évoluent. De nouveaux concepts tels que le time sharing ou les vacation clubs se développent continuellement pour satisfaire les besoins du marché. Ceci donnera matière à discussion dans le cadre de la Lex Koller.

L'aspect crucial des impôts

Lorsque l'acquisition immobilière est en principe possible, il conviendra encore de tenir compte des paramètres fiscaux déterminants, tels le rapatriement des bénéfices des installations moyennant une charge fiscale la plus faible possible. Une faible imposition courante à l'emplacement de l'immeuble représente donc un avantage. En Suisse, elle varie actuellement entre 11% et 24% pour les personnes morales. Si l'investisseur étranger contracte un prêt, les règles «Safe-Haven» de l'Administration fédérale des contributions doivent en outre être respectées en ce qui concerne le montant du prêt et le taux. De plus, pourra investir de manière optimale au plan fiscal l'investisseur dont l'entreprise a son siège dans un pays ayant passé une convention de double imposition avec la Suisse. Ce cas permettra à l'investisseur d'obtenir l'allègement le plus complet possible sur l'impôt anticipé prélevé par la Suisse sur les distributions de dividendes et le cas échéant sur les intérêts payés. Cela présuppose en outre que la société étrangère dispose sur place de la substance nécessaire.

En périodes de turbulences, les étrangers peuvent ainsi profiter des avantages de la Suisse en tant qu'emplacement sûr et diversifier leurs portefeuilles, stimulant par là-même occasion l'économie et contribuant à instaurer de nouveaux standards et à développer le marché immobilier.

** respectivement: membre de Wipswiss et directrice de Wipswiss*

Les cours du brut se reprennent

PÉTROLE. Le baril de Brent de la mer du Nord valait hier 45,54 dollars, en hausse de 72 cents.

Les cours du pétrole se reprenaient un peu hier en fin d'échanges européens, mais restaient proches du plus bas en plus de sept mois, toujours plombés par la surabondance de l'offre. Hier soir, le baril de Brent de la mer du Nord pour livraison en août valait 45,54 dollars sur l'Intercontinental Exchange (ICE) de Londres, en hausse de 72 cents par rapport à la clôture de mercredi. Le cours du Brent était tombé mercredi vers 17H50 GMT à 44,35 dollars, son niveau le plus faible depuis mi-novembre 2016.

Sur le New York Mercantile Exchange (Nymex), le baril de «light sweet crude» (WTI) pour la même échéance, prenait 56 cents à 43,09 dollars. Les cours du brut tentaient de se reprendre mais comme «le marché du pétrole n'est pas parvenu à consolider la moindre reprise ces derniers temps, les courtiers se demandent combien de temps celle-ci va durer», a observé David Madden, analyste chez CMC Markets.

Dans l'ensemble, «le moral sur le marché du pétrole est tellement bas que même des nouvelles qui feraient d'habitude monter les cours n'ont pas réussi à déclencher de reprise notable», les cours du brut restant affaiblis, ont commenté les analystes de Commerzbank.

Ainsi, même la hausse plus forte que prévu des stocks américains de brut publiée mercredi «n'a pas permis au violent mouvement de ventes de faire une pause», a observé Ipek Ozkardeskaya, analyste chez London Capital Group.

Et cela s'explique par le fait que «les analystes pensent qu'il est peu probable que la surabondance de l'offre s'atténue dans un environnement où la Libye et le Nigeria pompent plus de pétrole et que le niveau de la production totale de brut aux États-Unis est à des sommets», a expliqué Mme Ozkardeskaya.

Les deux pays, membres de l'Organisation des pays exportateurs de pétrole (Opep), sont exempts des limitations de production mises en place par le cartel et ses partenaires, dont la Russie, en raison du fait de problèmes géopolitiques qui pèsent sur leur industrie pétrolière mais ont vu leur production augmenter ces derniers mois.

Le cartel avait réussi à déclencher un rebond fin 2016 en se mettant d'accord sur une limitation coordonnée de sa production, mais de nombreux analystes craignent que sa cohésion ne s'effrite au moment où le Moyen-Orient est en proie aux tensions entre l'Iran et l'Arabie saoudite, les deux puissances régionales.

La décision de l'Opep fin mai de prolonger les coupes avait laissé le marché dubitatif, signant le début du mouvement de chute en cours. ■

RECHERCHE

INVESTEC: MSCI élargit l'univers chinois

«MSCI a finalement décidé d'inclure le deuxième plus grand marché actions de la planète au sein de ses indices, grâce à une meilleure accessibilité offerte par les plateformes de connexion boursière de Hong Kong et Shanghai/Shenzhen», commente Greg Kuhnert, Manager du fonds All China Equity Fund chez Investec Asset Management (Investec). Mardi 20 juin, le fournisseur d'indices MSCI a en effet annoncé qu'il planifiait l'inclusion de 222 actions chinoises «A Shares» (anciennement réservées aux résidents chinois) au sein des indices MSCI Emerging Markets Index et MSCI ACWI à compter de juin 2018. Les nouveaux titres représentent 0,73% du poids total du MSCI Emerging Markets Index, pro forma, avec un facteur d'inclusion fixé à 5% (mécanisme d'ajustement de la capitalisation boursière flottante de chaque titre accessible aux investisseurs étrangers). «Bien que le facteur d'inclusion soit limité, avec des afflux initiaux de 1,5 milliard de dollars, tout est en place pour des inclusions additionnelles», ajoute Greg Kuhnert.

WELLS FARGO: crédit européen demandé

Wells Fargo a annoncé hier le lancement d'un nouveau fonds obligataire Ucits en euros, l'EUR Investment Grade Credit Fund, compartiment de la sicav Wells Fargo (Lux) Worldwide Fund. La société ECM Asset Management agira en tant que sous-conseiller du fonds, celui-ci, déjà doté d'actifs des clients évalués à 100 millions d'euros, étant accessible aussi bien aux investisseurs institutionnels que privés. Ayant pour objectif d'atteindre des rendements supérieurs, le fonds adopte une stratégie consistant à offrir une exposition aux obligations européennes investment-grade, orchestrée à travers une gestion combinant les approches fondamentale et ascendante (top-down), dans le cadre d'une gestion rigoureuse des risques. «La demande pour le crédit investment-grade reste solide, compte tenu des faibles taux de défaut et de l'environnement économique favorable à la dette d'entreprise de la zone euro», explique Wells Fargo dans un communiqué. Pour Henrietta Pacquement, portfolio manager chez ECM Asset Management, en charge de la gestion du fonds, il existe de «vastes opportunités dans le climat actuel du marché du crédit européen», permettant à l'équipe expérimentée d'ECM Asset Management de générer des rendements ajustés du risque significatifs. Domicilié au Luxembourg, le fonds sera également accessible en Suisse, ainsi que, notamment, en France, Italie, Espagne, Allemagne, Autriche et Royaume-Uni, pour ne citer que ces juridictions.

LYXOR: trois ETF à la SIX Swiss Exchange

Lyxor ETF a annoncé hier la cotation de trois exchange-traded funds (ETF) à la SIX Swiss Exchange. Il s'agit du fonds de matières premières Lyxor Commodities Thomson Reuters/CoreCommodity CRB EX-Agriculture TR Ucits ETF (en dollars), du fonds obligataires indexé à l'inflation Lyxor EUR 2-10Y Inflation Expectations Ucits ETF (en euros) et de sa version américaine Lyxor US$ 10Y Inflation Expectations Ucits ETF (en dollars). Le premier fonds offre une exposition à neuf types de matières premières, incluant les matières énergétiques et les métaux et excluant l'agriculture et l'élevage. Les deux autres fonds offrent une exposition aux variations des anticipations d'inflation, sur les marchés obligataires américain et européen. Cette offre a été conçue à destination des investisseurs inquiets d'une remontée de l'inflation. Elle est construite sur la base d'une stratégie long/short visant à éliminer le risque de taux. «Le marché suisse représente un très fort potentiel de croissance pour les ETF», explique Régis Bourget de Lyxor ETF. «Les ETF Lyxor nouvellement listés sur la SIX Swiss Exchange constituent une offre innovante qui vient compléter la gamme de plus de 80 fonds déjà disponibles aux investisseurs suisses sur la SIX, à travers toutes les classes d'actifs et avec des parts offrant des couvertures de devises en franc suisse.» – (LSM)

" L'INTELLIGENCE ÉCONOMIQUE EN DIRECT "

- Papier (uniquement en Suisse)
  - L'Agefi
  - Indices
- Numérique
  - Code d'accès
  - Tous les contenus agefi.com
  - Archives en ligne, + de 420'000 articles
  - Tous nos titres sur notre App iPad
  - Newsletter

Abonnez-vous sur www.agefi.com/aboete

Du 17 juillet au 19 août, le quotidien paraît deux fois par semaine, les mercredis et vendredis, avec un contenu approprié.

Le site de L'Agefi est mis à jour du lundi au vendredi.

agefi.com