



ÉTAT DE GENÈVE



Nathalie Fontanet.

Pour l'impôt sur le revenu, 4,2% des citoyens contribuent à 50,6% des entrées. Il est donc essentiel de conserver ces riches contribuables, alors que 36,3% de la population ne paient pas d'impôt sur le revenu.

Contrairement à ce que l'on pense, Genève est un canton très social au niveau du seuil d'assujettissement. Concernant les personnes morales, 1% contribue à 86% de l'impôt sur le capital et à 78% de l'impôt sur le bénéfice, alors que 63% ne paient pas d'impôt sur le bénéfice. Il serait donc dangereux d'augmenter les impôts.

Si dix des plus gros contribuables déménagent, c'est 186 millions en moins pour les caisses du canton. Pour l'avenir, comme une toute petite partie de la population paie l'immense majorité des montants d'impôt, il est essentiel de baisser l'impôt sur la fortune, pour nous rapprocher de ce qui se fait dans les autres cantons. Cela serait important pour l'attractivité de Genève.

Il faut aussi une baisse linéaire d'impôt pour les personnes physiques, en particulier les ménages de la classe

moyenne, dont le pouvoir d'achat diminue et qui ne reçoivent aucune aide de l'Etat.

Les excellents chiffres de 2022 vont permettre de réduire la dette de Genève, la plus élevée de tous les cantons avec 12,4 milliards au 31 décembre 2021. Une diminution des frais de fonctionnement est également indispensable. Il ne s'agit pas de renvoyer des fonctionnaires, mais de se poser la question, avant chaque engagement, si cela est nécessaire. Genève a en effet une progression des fonctionnaires largement plus élevée que l'augmentation de la population.

Dan Amar: démocratiser l'investissement immobilier

Foxstone a été fondée en 2016 à Genève. C'est une plate-forme en ligne qui réunit des «petits» investisseurs et leur offre la possibilité d'acquérir ensemble des immeubles de rendement. Les investisseurs deviennent propriétaire d'un pourcentage d'un immeuble. Le but est de donner accès au plus grand nombre à la possibilité d'investir dans la pierre. Un marché stable, solide, facile à comprendre, avec des rendements clairs sur le long terme, loin des aléas de la Bourse.

Des milliards sont potentiellement disponibles auprès des particuliers pour ce type de placement.

Pour convaincre et capter un maximum de personnes, il faut que le seuil d'entrée soit bas et que la qualité de l'investissement soit de premier ordre. L'équipe se déplace dans toute la Suisse pour trouver des propriétés résidentielles.

Grâce à un vaste réseau de gestionnaires immobiliers, de courtiers et de partenaires, elle identifie des opportunités. Les critères de sélection sont très rigoureux et tiennent compte de la localisation. Foxstone mise sur des immeubles ne nécessitant pas d'importants travaux de réfection, avec un historique de rendements stables.

L'entreprise procède à un audit technique, légal et financier du bâtiment

pour tenir compte de tous les paramètres. C'est une société indépendante qui estime quel est le juste prix d'acquisition en fonction du marché.

Enfin la banque fait aussi son analyse sur la structure de la dette, ce qui évite de prendre des positions risquées.

Les copropriétaires participent aux décisions majeures lors d'une assemblée générale annuelle tenue par voie numérique.

Ils perçoivent des rendements accompagnés d'un rapport de gestion qui fournit tous les détails quant aux revenus et aux charges de leur propriété. Il s'agit de revenus nets, desquels toutes les charges ont déjà été déduites (charges de l'immeuble, intérêts hypothécaires, gestion immobilière, assurances, etc.).

FOXSTONE



Dan Amar.

Seule l'imposition fiscale personnelle reste à prendre en compte.

Foxstone octroie aussi des prêts participatifs permettant de financer des projets de développement immobilier ou de refinancer un actif immobilier existant. Dans le cas d'un prêt à un promoteur, le rendement est plus élevé pour l'investisseur, car le risque est plus important. Actuellement, la société compte 40 employés, avec un parc immobilier d'une valeur de plus de 200 millions. ■

RÉSUMÉS DE LUIGINO CANAL,
MEMBRE DU MCEI.
INFORMATIONS: WWW.MCEI.CH