



Newsletter n° 20

www.spgtransim.ch

ÉDITORIAL

L'expérience est généralement un atout précieux lorsqu'il s'agit de structurer ses investissements immobiliers ; encore faut-il se garder de rester prisonnier d'idées toutes faites qui ne sont plus forcément d'actualité.

Pendant des décennies, il était tenu pour acquis, dans les milieux professionnels informés, qu'il valait mieux « ne pas toucher aux S.I. », source de complications et de coûts fiscaux quasi prohibitifs (lesquels coûts fiscaux étaient destinés à augmenter encore). Curieusement, c'est plutôt l'inverse qui s'est produit ces dernières années : la fiscalité des sociétés anonymes (faut-il rappeler qu'une S.I. est simplement une S.A. ?...) a été sensiblement allégée, et il n'est aujourd'hui plus tellement évident de conclure qu'il est forcément préférable, par exemple, de détenir et d'exploiter un immeuble locatif en nom plutôt qu'en société immobilière. D'autant que la S.I. a ses avantages propres : discrétion, facilité du transfert, absence de responsabilité personnelle.

Alors : propriété immobilière en nom ou en S.I. ? Le fait que la réponse à cette question n'est plus si évidente rend celle-ci d'autant plus intéressante, et c'est ce qui nous a amenés à consacrer cette Newsletter à quelques aspects fiscaux – principalement – de cette problématique.

Thierry Barbier-Mueller
Administrateur délégué du Groupe SPG

Fiscalité en matière d'investissements immobiliers à l'aune des nouvelles réformes législatives

Les impacts fiscaux liés à la propriété d'immeuble(s) de placement, par opposition à l'immeuble occupé par l'investisseur, diffèrent selon la forme juridique choisie pour l'investissement immobilier. La présente étude a pour objectif de cerner les différences entre les deux modes principaux de détention d'immeubles, savoir la détention en nom, respectivement en société immobilière, en appréciant les avantages fiscaux d'une forme plutôt qu'une autre, à la lumière des récentes modifications législatives.

Le type d'investisseur visé par les considérations qui suivent correspond à un investisseur non professionnel, domicilié à Genève ou dans le canton de Vaud, dont l'immeuble de placement, de type résidentiel, est situé dans le canton de domicile.

Il sied de relever que les développements qui suivent appréhendent la situation sous un angle généraliste et que, dans un cas concret, d'autres éléments pourraient avoir une influence sur le traitement fiscal du type de détention immobilière, soit en particulier la taille des investissements, la situation professionnelle et financière de l'investisseur, etc.

Parmi le train de mesures portant sur différents allègements fiscaux apportés avec la deuxième réforme sur l'imposition des entreprises, de nouvelles dispositions entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2009 touchent les actionnaires qui détiennent des immeubles par l'intermédiaire de sociétés immobilières¹.

Pour rappel, est considérée comme société immobilière la personne morale qui a pour activité principale la construction, l'exploitation, l'achat ou la vente d'immeubles.

En pratique, il s'agit le plus souvent de sociétés anonymes qui se caractérisent par leur activité, laquelle

consiste exclusivement ou principalement à tirer un profit économique de l'augmentation de la valeur des immeubles qu'elles possèdent, ou de leur utilisation en tant que placement sûr ou rentable de capitaux. La manière dont le profit en question est réalisé, que ce soit par l'utilisation de l'immeuble, son aliénation, sa location, son affermage ou encore l'édification de constructions, n'a aucune importance à cet égard.

Par opposition à l'immeuble d'exploitation, l'immeuble de placement s'entend de celui qui ne sert pas à l'exercice d'une partie de l'activité commerciale ou industrielle de la société, et donc, en particulier, de l'immeuble loué générant des revenus locatifs.

1. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LA RÉFORME DE L'IMPOSITION DES ENTREPRISES II

Pour mémoire, avant le 1^{er} janvier 2009, la détention d'immeubles de placement par l'intermédiaire d'une société immobilière était souvent pénalisante. En effet, la société immobilière étant un sujet fiscal distinct de son actionnaire, le bénéficiaire de la société était soumis à l'impôt sur le bénéficiaire (maximum d'environ 25 % dans les cantons de Genève et Vaud), puis les distributions de bénéfice ou autres prestations appréciables en argent étaient taxées auprès de l'actionnaire par le biais de l'impôt sur le revenu (maximum d'environ 45 % à Genève, 40 % dans le canton de Vaud), garanti par le prélèvement de l'impôt anticipé de 35 %, remboursable lorsque l'actionnaire est domicilié en Suisse.

L'exemple ci-après illustre cette double imposition économique sur les distributions de bénéfice, avant la réforme de l'imposition des entreprises II :

- Une société immobilière avait réalisé un bénéfice avant impôt de CHF 100'000.
- Après déduction de l'impôt sur le bénéfice (CHF 25'000), il restait un bénéfice de CHF 75'000, qui était par hypothèse entièrement distribué.

¹Articles 20 alinéa 1bis de la Loi sur l'impôt fédéral direct (LIFD), 22 alinéa 2 de la Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP/GE) et 23 alinéa 1bis de la Loi sur les impôts directs cantonaux (LI/VD).