

## 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 sociétés immobilières (SI) », sources 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 SI est simplement une SA ?...) a été sensiblement allégée, et il n'est aujourd'hui plus tellement évident de conclure qu'il est préférable, par exemple, de détenir et d'exploiter un immeuble locatif en nom plutôt qu'en SI. D'autant que la SI a ses avantages propres : discrétion, facilité du transfert, absence de responsabilité personnelle. Ajoutons que la baisse du taux d'imposition du bénéfice des sociétés dans le cadre de la réforme fiscale intervenue en janvier 2020 améliore très sensiblement le résultat de la comparaison en faveur des SI.

Alors : propriété immobilière en nom ou en SI ? Le fait que la réponse à cette question n'est vraiment plus si évidente rend celle-ci d'autant plus intéressante, et c'est ce qui nous a amenés à y consacrer cette publication, qui constitue une mise à jour.



  
Thierry Barbier-Mueller  
CEO  
Groupe SPG-Rytz

## FISCALITÉ EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS\*

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, à savoir la détention en nom, respectivement en société immobilière, en appréciant les avantages fiscaux d'une forme plutôt qu'une autre. 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 l'importance des

investissements, la situation professionnelle et financière de l'investisseur, etc.

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 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. FISCALITÉ DIFFÉRENCIÉE SELON LE MODE DE DÉTENTION DE L'IMMEUBLE DE PLACEMENT

## 1.1 Lors de l'acquisition

### 1.1.1 Acquisition en nom

La personne physique acquérant un immeuble situé dans le canton de Genève doit s'acquitter des droits d'enregistrement, s'élevant à 3% de la valeur d'acquisition de l'immeuble, sans possibilité de déduire les dettes hypothécaires. À ces droits d'enregistrement s'ajoutent les émoluments du Registre foncier (0,25%) ainsi que les honoraires et frais de notaire.

Dans le canton de Vaud, ces droits, appelés droits de mutation, s'élèvent au maximum à 3,3% de la valeur d'acquisition, étant précisé que le taux peut varier selon la commune où se situe l'immeuble. Les honoraires et frais de notaire s'ajoutent également.

### 1.1.2 Société immobilière

À titre liminaire, il s'agit de faire la distinction entre la fiscalité liée à la création d'une société immobilière (i), et la charge fiscale liée à l'acquisition d'actions d'une société immobilière déjà existante (ii).

#### (i) Création d'une société immobilière

L'investisseur qui acquiert un immeuble et le fait détenir par une société immobilière n'acquiert pas ledit immeuble directement, mais devient propriétaire des actions de la société qui elle-même est inscrite comme propriétaire au Registre foncier.

Lors de la création d'une société immobilière constituée sous la forme d'une société anonyme, le capital social minimum s'élève à CHF 100'000.-. Le capital minimum à libérer initialement est de CHF 50'000.-.

Pour des raisons fiscales, un capital minimum est en général requis, d'environ 20% de la valeur du bien immobilier. Un impôt fédéral est dû sur la création de droits de participation sous forme d'actions, appelés droits de timbre d'émission. Le droit de timbre d'émission n'est dû que si les versements des actionnaires

dépassent la somme de CHF 1'000'000.-, et s'élève à 1% du montant versé par les souscripteurs d'actions, mais au moins sur la valeur nominale des actions.

À cela s'ajoutent les droits d'enregistrement ou de mutation prélevés de la même manière que lors d'une acquisition immobilière en nom [cf. supra, chiffre 1.1.1], que la société devra acquitter, ainsi que les honoraires du notaire et émoluments à la constitution de la société. En d'autres termes, la création d'une société pour acquérir un immeuble n'a pas de conséquence fondamentalement différente que lors d'une acquisition en nom.

#### (ii) Acquisition d'actions d'une société immobilière

En revanche, si l'immeuble est déjà détenu par une société immobilière dont les actions sont cédées, du point de vue de l'acquéreur, le transfert d'actions de sociétés anonymes immobilières n'est pas soumis aux droits d'enregistrement ou de mutation, à moins que le contrat d'acquisition ne soit passé en la forme authentique, ce qui est rare en pratique. Dans la mesure où il n'y a pas de changement de propriétaire au Registre foncier, il n'y a pas non plus de prélèvement d'émoluments en faveur du Registre foncier.

## 1.2 Durant la détention

### 1.2.1 En nom

Très schématiquement, dans la perspective de la détention d'un immeuble de placement, le bien immobilier étant par hypothèse loué, la base imposable représente les loyers encaissés, moins les charges et frais d'entretien immobiliers.

Ces revenus immobiliers s'ajoutent aux autres revenus taxables du propriétaire et sont imposables aux taux applicables à l'ensemble de ses revenus (maximum d'environ 45% à Genève et 41,5% dans le canton de Vaud).

En sus de l'impôt sur le revenu, le propriétaire doit s'acquitter de l'impôt sur la fortune, correspondant au maximum à environ 1% de la valeur fiscale du bien immobilier dans le canton de Genève. Dans le canton de Vaud, le taux

dépend aussi de la commune mais le taux cantonal et communal ne saurait dépasser 1% de la fortune nette. En pratique, il s'agit, pour les immeubles locatifs, d'un montant correspondant aux loyers capitalisés<sup>1</sup>.

Il faut préciser que les lois fiscales genevoise et vaudoise ont introduit ce que l'on appelle un « bouclier fiscal », applicable depuis le 1er janvier 2009 pour le canton de Vaud et depuis le 1er janvier 2011 pour le canton de Genève. Selon ces dispositions, les impôts cantonaux et communaux sur le revenu et sur la fortune ne peuvent pas dépasser au total 60% du revenu net global imposable du contribuable. Pour ce calcul, le rendement net de la fortune est fixé au moins à 1% de la fortune nette<sup>2</sup>. À ces impôts s'ajoute l'impôt immobilier complémentaire genevois, s'élevant à 0,1% de la valeur fiscale brute de l'immeuble, sans abattement. Dans le canton de Vaud, l'impôt foncier est un impôt communal dû par le propriétaire dont le taux peut varier selon la commune où se situe l'immeuble en question. Le taux ne peut en tout cas pas excéder 0,15% de l'estimation fiscale de l'immeuble.

Les communes vaudoises peuvent prélever en outre un impôt sur les loyers équivalant à 3% au maximum des loyers afférents aux immeubles situés sur leur territoire. Cet impôt est généralement pris en charge par le locataire.

### 1.2.2 Société immobilière

#### (i) Imposition de la société immobilière

Le bénéfice net (schématiquement loyers moins les charges justifiées commercialement) de la société immobilière est imposé dans un premier temps au niveau de la personne morale à un taux, avant la réforme fiscale, de 24% au maximum dans le canton de Genève, et de 22% au maximum dans le canton de Vaud (impôts fédéral, cantonal et communal compris). En 2020, le taux est passé à 13,99% à Genève. Il est descendu à 13,79% dans le canton de Vaud en 2019.

Certaines règles fiscales doivent, en outre, être respectées concernant le niveau des fonds propres de la société et la déductibilité des intérêts sur d'éventuels prêts actionnaires. Par ailleurs, l'immeuble peut faire l'objet d'amortissements comptables fiscalement admissibles. S'agissant de l'imposition des fonds propres de la société, ceux-ci sont taxables au niveau cantonal et communal à un taux de l'ordre de 0,45% pour le canton de Genève et de 0,3% pour le canton de Vaud. Un mécanisme de réduction de l'impôt sur les fonds propres en fonction de l'impôt dû sur le bénéfice existe dans les deux cantons depuis l'entrée en vigueur de la réforme fiscale.

À ces impôts s'ajoute l'impôt immobilier complémentaire genevois, s'élevant à 0,2% de la valeur brute des immeubles, s'ils appartiennent à des sociétés exclusivement immobilières.

Dans le canton de Vaud, les personnes morales sont astreintes à un impôt complémentaire

## COMPARAISON ENTRE GENÈVE ET VAUD [selon 1.2.2 (ii)]

### Imposition des dividendes

	Genève		Vaud	
	CHF	Taux	CHF	Taux
<b>Société</b>				
Bénéfice réalisé avant impôt	CHF 200'000.-		CHF 200'000.-	
Impôt sur le bénéfice	CHF 27'980.-		CHF 27'580.-	
Bénéfice restant (entièrement distribué)	CHF 172'020.-		CHF 172'420.-	
<b>Actionnaire</b> (détenant plus de 10% du capital-actions de la société)				
Revenu imposable	120'414.-	70%	120'694.-	70%
<b>Impôt sur le revenu</b>	<b>54'186.-</b>	45%	<b>50'088.-</b>	41,5%
Revenu disponible	117'834.-		122'332.-	
<b>Charge fiscale globale</b>	<b>41,08%</b>		<b>38,83%</b>	

annuel de 0,15% sur la valeur fiscale des immeubles dont elles sont propriétaires.

### (ii) Imposition de l'actionnaire

Lors de la distribution du bénéfice à l'actionnaire sous forme de dividende, le versement est soumis à l'impôt anticipé au taux de 35%. Cet impôt est remboursable lorsque l'actionnaire est domicilié en Suisse et déclare le dividende.

En revanche, les dividendes sont taxés au niveau de l'impôt sur le revenu dû par l'actionnaire. Toutefois, 70% seulement des dividendes sont pris en compte dans la base imposable si l'actionnaire détient au moins 10% du capital-actions de la société immobilière. Ce taux d'allègement fiscal s'applique tant au niveau de l'impôt fédéral que de l'impôt cantonal genevois. Sur le plan vaudois, l'atténuation est moins forte, car les dividendes sont imposables à hauteur de 70%. Dans le cadre de la réforme fiscale, ce taux a été augmenté à 70% dans le canton de Genève et pour l'impôt fédéral direct en 2020, alors qu'il reste à 70% dans le canton de Vaud.

S'agissant de l'impôt sur la fortune, la valeur des actions restera soumise à l'impôt annuel au taux maximum d'environ 1%, sous réserve des effets du bouclier fiscal mentionné ci-dessus [cf. supra, chiffre 1.2.1].

Voir tableau « Comparaison entre Genève et Vaud [selon 1.2.2 (ii)] ».

## 1.3 Lors de l'aliénation

### 1.3.1 En nom

#### (i) Vente de l'immeuble

La vente d'un immeuble appartenant à la fortune privée d'un particulier n'entraîne pas d'imposition sur le revenu, tant et aussi longtemps que les activités de l'aliénateur dans le domaine immobilier ne permettent pas sa requalification en tant que professionnel de l'immobilier. Les tribunaux et les autorités fiscales ont développé un certain nombre d'indices aux fins de déterminer les cas où la gestion du patrimoine par son propriétaire dépasse la simple gestion privée. Parmi ces critères, qui ne sont pas cumulatifs, figurent la fréquence élevée des opérations, la mise à profit de connaissances particulières dans le domaine immobilier, la manière de procéder systématique et planifiée, une courte durée de possession, l'utilisation de fonds étrangers, etc. En revanche, l'aliénation d'un immeuble à titre onéreux entraîne la perception d'un impôt cantonal spécial sur les bénéfices et gains immobiliers, prélevé sur la plus-value réalisée. Le bénéfice imposable est déterminé sur la différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition. Le taux de l'impôt à Genève est calculé selon un barème dégressif tenant compte de la durée de possession de l'immeuble. Pour une durée de détention de moins de deux ans, le taux d'impôt est de 50%, et il décroît selon le nombre d'années de propriété jusqu'à atteindre 0% en cas de détention durant plus de vingt-cinq ans.

Dans le canton de Vaud, les taux d'imposition sont également fixés selon un barème dégressif, allant de 30% pour une durée de possession inférieure à une année et diminuant jusqu'à 7% dès vingt-quatre ans de détention. Lorsque le propriétaire a occupé l'immeuble personnellement pendant un certain temps, ces années d'occupation comptent double dans la détermination du taux d'imposition. Lorsque le bien vendu est un immeuble de placement, le remboursement partiel ou total de l'impôt lors de l'acquisition d'un nouveau bien immobilier de remplacement (emploi) ne sera pas admissible.

#### (ii) Transfert de l'immeuble par voie de succession ou de donation

En cas de transfert de l'immeuble par voie de succession ou de donation, l'imposition spéciale du gain immobilier est différée, tant sur le plan genevois que vaudois, dans le sens que l'impôt n'est pas perçu au moment du transfert du bien, c'est-à-dire lors du décès du propriétaire ou lors de la donation, mais à l'occasion du prochain transfert imposable, lorsque le(s) héritier(s) ou le(s) donataire(s) aliènent l'immeuble.

<sup>1</sup> Articles 50 lettre a LIPP/GE et 2 alinéas 1 et 3 de la Loi sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI/VD).

<sup>2</sup> Articles 60 LIPP/GE et 8 alinéa 3 de la Loi sur les impôts communaux (LCom/VD).

## COMPARAISON ENTRE GENÈVE ET VAUD [selon 1.3.3]

### Comparaison fiscale au moment du désinvestissement

Immeuble sis dans le canton de Genève					Immeuble sis dans le canton de Vaud				
Vente par la SI (distribution de dividendes ordinaires ou de liquidation)		Vente en nom ou vente des actions de la SI (gain en capital de la fortune privée)			Vente par la SI (distribution de dividendes ordinaires ou de liquidation)		Vente en nom ou vente des actions de la SI (gain en capital de la fortune privée)		
<b>Société</b> Bénéfice réalisé avant impôt	CHF 200'000.–				CHF 200'000.–				
Impôt sur le bénéfice	CHF 27'980.–				CHF 27'580.–				
Bénéfice restant (entièrement distribué)	CHF 172'020.–				CHF 172'420.–				
<b>Investisseur</b> Gain immobilier Gain imposable (100%)		CHF 200'000.– CHF 200'000.–				CHF 200'000.– CHF 200'000.–			
<b>Actionnaire</b> (détenant plus de 10% du capital-actions de la société)		<b>Impôts sur les bénéfices et gains immobiliers</b> (selon durée de détention)			<b>Actionnaire</b> (détenant plus de 10% du capital-actions de la société)		<b>Impôts sur les bénéfices et gains immobiliers</b> (selon durée de détention)		
Revenu imposable (70%)	CHF 120'414.–	< 2 ans	CHF 100'000.–	50%	CHF 120'694.–	< 2 ans	de CHF 54'000.– à CHF 60'000.–	27 à 30%	
		De 2 à 3 ans	CHF 80'000.–	40%		De 2 à 3 ans	de CHF 44'000.– à CHF 48'000.–	22 à 24%	
<b>Impôt sur le revenu</b> (Taux maximum: 45%)	<b>CHF 54'186.–</b>	De 4 à 5 ans	CHF 60'000.–	30%	<b>CHF 50'088.–</b>	De 4 à 5 ans	de CHF 36'000.– à CHF 40'000.–	18 à 20%	
		De 6 à 7 ans	CHF 40'000.–	20%		De 6 à 7 ans	de CHF 32'000.– à CHF 34'000.–	16 à 17%	
Revenu disponible	CHF 117'834.–	De 8 à 9 ans	CHF 30'000.–	15%	CHF 122'332.–	De 8 à 9 ans	CHF 30'000.–	15%	
		De 10 à 24 ans	CHF 20'000.–	10%		De 10 à 24 ans	de CHF 14'000.– à CHF 28'000.–	7 à 14%	
Charge fiscale globale maximum (indépendante de la durée de détention)	Taux 41,08%	> 25 ans	CHF 0.–	0%	Taux 38,83%	> 25 ans	CHF 14'000.–	7%	



Toutefois, lors du décès ou de la donation, des impôts spéciaux sur les successions et les donations sont prélevés, dont le taux dépend du montant transféré et du lien de parenté existant entre le défunt et ses héritiers ainsi qu'entre le donateur et le donataire. Dans le canton de Genève, si le défunt ou le donateur n'était pas imposé selon le système du forfait pendant l'une ou l'autre des trois dernières décisions de taxation, les dévolutions au conjoint ou aux descendants en ligne directe sont exonérées de ces impôts. Dans le canton de Vaud, l'exonération est totale pour le conjoint survivant, mais pas pour les enfants. Le taux d'imposition dans ce dernier cas est toutefois faible.

### 1.3.2 Société immobilière

#### (i) Vente des actions de la société immobilière

L'aliénation par l'actionnaire des actions d'une société immobilière entraîne également, au niveau cantonal uniquement, la perception de l'impôt spécial sur les bénéfices et gains immobiliers. Le gain soumis à l'impôt correspond à la différence entre la valeur d'aliénation des actions et leur valeur d'acquisition. Le taux d'imposition est identique à celui valable pour les personnes physiques propriétaires en nom de l'immeuble [cf. supra, chiffre 1.3.1(i)].

#### (ii) Transfert des actions de la société immobilière par voie de succession ou de donation

En cas de donation ou de succession, les mêmes règles que celles décrites ci-dessus sont applicables à l'actionnaire qui hérite ou reçoit en donation des actions d'une société immobilière [cf. supra, chiffre 1.3.1 (ii)].

#### (iii) Vente de l'immeuble par la société immobilière

Si le bien immobilier est vendu par la société immobilière elle-même, le gain réalisé sera soumis, non pas à l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, mais à l'impôt sur le bénéfice, au taux ordinaire (13,99% à Genève ou 13,79% dans le canton de Vaud).

Normalement, le bénéfice imposable est déterminé par la différence entre le prix de vente et

la valeur comptable de l'immeuble figurant au bilan. Il est à noter qu'à Genève, l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers tel que décrit ci-dessus est prélevé à titre de garantie pour assurer le paiement de l'impôt sur le bénéfice. Lorsque le gain issu de la vente de l'immeuble par la société est distribué sous forme de dividendes à l'actionnaire qui détient les actions dans sa fortune privée, seuls sont imposables 70% des versements au niveau fédéral et dans le canton de Genève dès 2020, et 70% également dans le canton de Vaud.

#### (iv) Liquidation de la société immobilière

Le traitement fiscal du bénéfice de liquidation suit les mêmes principes que ceux applicables en matière de distribution de dividendes résultant d'une vente d'immeuble [cf. supra, chiffre 1.3.2 (iii)].

Dans la détermination du bénéfice de liquidation imposable, la différence entre la valeur vénale de l'immeuble et sa valeur comptable est toutefois imposable; c'est ce que l'on appelle la réalisation des réserves latentes.

L'excédent de liquidation versé à l'actionnaire est soumis à l'impôt sur le revenu, (respectivement à l'impôt anticipé au taux de 35%. Ce dernier impôt est remboursé lorsque l'actionnaire est un résident suisse et déclare ce revenu).

### 1.3.3 Comparaison fiscale

Voir tableaux « Comparaison entre Genève et Vaud [selon 1.3.3] ».

## 2. RÉESTIMATION DU PARC IMMOBILIER GENEVOIS

Pour déterminer la valeur fiscale d'un immeuble, laquelle est déterminante pour l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire, l'administration fiscale procède par capitalisation des loyers. Le canton de Genève a fixé les taux de capitalisation servant à calculer la valeur fiscale des immeubles locatifs pour l'année fiscale 2020 (voir tableau avec comparatif 2019). Les taux de capitalisation pour l'année fiscale 2020 induisent une baisse de l'assiette de l'impôt sur la fortune et de l'impôt immobilier complémentaire prélevés auprès des propriétaires des immeubles des quatrième et cinquième catégories; seule la seconde catégorie constate une stagnation, tandis que pour les première et troisième catégories, les taux de capitalisation 2020 induisent une hausse.

## 3. CONCLUSIONS

À la lumière des développements qui précèdent, la comparaison des charges fiscales liées aux deux formes principales de détention immobilière apparaît comme une démarche incontournable, préalablement à l'acquisition immobilière elle-même. Les éléments particuliers de chaque cas doivent être appréhendés et analysés à cet effet.

\*Mise à jour de la publication rédigée par Me Carl Heggli du Cabinet Ducrest Heggli Avocat LLC en 2016

### Taux de capitalisation des immeubles locatifs à Genève pour les années fiscales 2019 et 2020

Catégories	2019	2020
a) Immeubles de logements	3,91%	4,05%
b) Immeubles HBM, HLM, HCM, et HM	5,35%	5,35%
c) Immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans la zone 1	3,04%	3,25%
d) Immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans la zone 2	4,01%	3,86%
e) Immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans les autres zones	4,54%	4,50%

## À PROPOS

La Société Privée de Gérance (SPG) à Genève et Rytz & Cie SA dans le canton de Vaud forment un groupe intégré, le groupe SPG-Rytz, actif sur les principaux marchés de l'Arc lémanique à Genève, Nyon et Lausanne. Notre mission est de créer de la valeur pour nos clients en leur offrant une gamme globale de services immobiliers complémentaires et spécialisés : de l'étude et du conseil d'investissement et de valorisation, à la gérance, au courtage et au pilotage de projets. Le groupe dispose d'un département Ventes et Évaluations d'Immeubles, spécialisé dans la recherche, l'évaluation et la vente de tous types d'immeubles, de locaux commerciaux et de terrains; il intervient également dans l'optimisation de portefeuilles immobiliers et offre un service global à haute valeur ajoutée.