



Editorial

La société immobilière – qui n'est qu'une société anonyme propriétaire d'un bien immobilier – a été pendant plusieurs décennies un véhicule d'acquisition ou de détention d'un bien immobilier, fort répandu à Genève et aussi, dans une moindre mesure, dans d'autres cantons romands. Il est vrai que les avantages de la formule étaient non négligeables: anonymat du «propriétaire-actionnaire», souplesse et gratuité du transfert. Sans doute l'investisseur de l'époque, l'avant- et l'après-guerre, cherchait-il avant tout à préserver son capital plus qu'un rendement, lequel était en effet, toujours dans le cas de la société immobilière, assez sérieusement écorné par la double imposition (taxation du bénéfice dans la société immobilière, puis une nouvelle fois en tant que revenu-dividende de l'actionnaire).

L'augmentation des valeurs immobilières – alors que les valeurs historiques au bilan des sociétés immobilières étaient intangibles – a aussi progressivement compliqué et renchéri les financements que devait contracter l'actionnaire à l'achat d'une société immobilière. Bref, les avantages ont perdu en valeur relative par rapport aux inconvénients, et les investisseurs attachent de plus en plus d'importance au cash-flow et plus seulement à la seule espérance de plus-value en capital, si bien que ce mode de propriété indirecte s'est raréfié ces dernières années (cela aussi à la faveur d'une incitation fiscale temporaire à leur liquidation).

Au-delà de la «mauvaise réputation» actuelle de la société immobilière, il nous a paru intéressant de faire un point comparé objectif et factuel de la propriété immobilière directe (en nom) et de la propriété par le biais d'une société immobilière, en fonction de la situation fiscale actuelle, en soulignant que celle-ci a changé en 2009 sur le plan fédéral ainsi que sur le plan cantonal genevois et vaudois, dans le sens d'un allègement sensible du coût de la double imposition caractérisant la société immobilière (nous aurons l'occasion d'y revenir dans une prochaine newsletter).

Thierry Barbier-Mueller
Administrateur délégué du Groupe SPG

COMPARAISON FISCALE ENTRE L'ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE EN NOM ET L'ACHAT D' ACTIONS D'UNE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE*

Afin de favoriser la liquidation des sociétés immobilières, les autorités fédérales et certaines autorités cantonales, y compris à Genève, avaient décidé d'accorder temporairement, jusqu'au 31 décembre 2003, un allègement fiscal en faveur des sociétés immobilières et de leurs actionnaires en cas de liquidation. Nombreux sont les propriétaires immobiliers qui ont saisi cette opportunité et qui sont ainsi devenus les propriétaires directs, en nom, de leurs biens immobiliers. Il n'en demeure pas moins que les sociétés immobilières sont toujours présentes sur le marché et qu'il est courant pour un propriétaire potentiel de s'interroger sur les avantages et les inconvénients d'acheter un bien sous l'une ou l'autre de ces formes d'acquisition.

L'objectif est ici d'offrir à tout futur propriétaire les principaux éléments de comparaison nécessaires pour sélectionner, d'un point de vue fiscal, l'option la mieux adaptée à sa situation personnelle. Nous ne traiterons ici que de l'acquisition d'un bien immobilier résidentiel par un particulier soumis au régime fiscal ordinaire pour sa propre utilisation. Nous prendrons à titre d'exemple la situation d'un résident genevois, qui hésite entre une acquisition en nom et une acquisition en société immobilière dont le siège est à Genève. Il va de soi que les informations qui figurent ci-après se fondent sur la législation et la pratique administrative

actuelles, lesquelles sont naturellement susceptibles d'évoluer. Certains éléments particuliers additionnels relatifs à la situation du contribuable (par exemple localisation de sa fortune et prise en compte de ses dettes, risque de qualification de commerçant professionnel d'immeuble) peuvent avoir une incidence sur le choix à effectuer, de sorte que celui-là aura intérêt à faire analyser sa situation de manière précise avant de procéder à une acquisition.

1 Distinction générale entre la propriété directe et la détention au travers d'une société immobilière

Lors d'une acquisition en nom, l'acquéreur devient propriétaire direct du bien immobilier, sans société intermédiaire. Il devient à ce titre soumis directement à tous les impôts liés à l'immeuble (impôt sur le revenu, impôt sur la fortune, impôt immobilier complémentaire, etc.). En revanche, lorsque l'immeuble est détenu au travers d'une société immobilière, l'acquisition vise les actions de la société, laquelle est à son tour propriétaire de l'immeuble. L'acquisition en société immobilière implique donc la coexistence de deux sujets fiscaux: la société immobilière, d'une part, et son actionnaire, d'autre part, lequel est censé être traité de manière semblable à un tiers qui prendrait un objet immobilier en location.

* par M^e Jérôme Meyer et M^e Fouad Sayegh, Oberson Avocats (Genève / Lausanne)



L'une des conséquences majeures qui en découlent est la double imposition économique. Cela signifie, en substance, que les revenus issus de la détention immobilière sont imposés une première fois dans le chef de la société (impôt sur le bénéfice), puis une seconde fois en main de l'actionnaire lors du paiement de dividendes (impôt sur le revenu). Une seconde différence significative est que, en présence d'une société immobilière, le propriétaire de l'immeuble reste inchangé et que le transfert d'actions d'une société n'emporte pas les mêmes conséquences qu'un transfert immobilier, comme nous le verrons plus en détail ci-après.

2 *Au moment de l'acquisition immobilière*

Propriété en nom

L'acheteur est tenu de s'acquitter d'un droit de mutation, appelé à Genève **droit d'enregistrement**, auquel s'ajoutent les **émoluments** du Registre foncier et du notaire. Ces impôts et ces émoluments sont calculés sur la valeur d'acquisition des biens immobiliers, sans déduction des dettes éventuelles (hypothécaires ou chirographaires). Les droits d'enregistrement sur les ventes d'immeubles sont de 3% et l'émolument du Registre foncier de 0,3%, ce qui représente au total 3,3%, sans compter les émoluments du notaire, qui évoluent selon un tarif dégressif.

Propriété en société immobilière

L'acquisition d'actions de sociétés immobilières n'est pas soumise au droit de mutation, à moins que le transfert ne soit passé en la forme authentique, ce qui est très rare en pratique. Aussi, dès lors que le propriétaire de l'immeuble ne change pas, n'y a-t-il pas lieu de prélever d'émoluments du Registre foncier.

3 *Lors de la détention immobilière*

3.1 *Imposition des revenus*

Propriété en nom

Le propriétaire en nom est imposé sur la **valeur locative** nette de son bien immobilier. La valeur locative représente un revenu en nature équivalant au droit de jouissance sur l'immeuble, qui s'ajoute aux autres revenus imposables du

contribuable. Elle est donc imposée au taux applicable à l'ensemble des revenus mondiaux, soit environ 45% au maximum à Genève (impôts fédéral, cantonal et communal compris).

La valeur locative correspond au montant dont le propriétaire devrait s'acquitter pour louer un bien de même nature ou à celui qu'il pourrait retirer de la location de son bien. Afin de l'aligner aux conditions du marché, l'Administration fiscale genevoise a revu au 1^{er} janvier 2007 les paramètres de fixation de la valeur locative. Celle-ci est en principe déterminée selon une formule mathématique établie par le canton, en fonction de différents critères objectifs (surface habitable, type de bien, aménagements, vétusté et situation), permettant ainsi généralement au propriétaire d'estimer, au moment de l'acquisition, sa situation fiscale future avec une certaine précision.

Pour l'impôt cantonal et communal, la valeur locative fait l'objet d'un **abattement** de 4% par année d'occupation jusqu'à un maximum de 40%. De plus, si cette valeur locative excède un taux d'effort de 20% des revenus bruts totaux, elle peut, à certaines conditions, être réduite.

En contrepartie de l'imposition sur la valeur locative, le propriétaire en nom est autorisé à déduire certains frais, en particulier les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien. S'agissant des intérêts hypothécaires, ils sont déductibles à concurrence des revenus de la fortune, majorés de CHF 50 000. Quant aux frais d'entretien du bien immobilier, ils peuvent être déduits du revenu imposable, soit sur une base forfaitaire, soit sur une base effective en produisant l'ensemble des justificatifs. Si le contribuable opte pour la déduction des frais effectifs, il peut alors faire valoir principalement les frais d'exploitation, les frais d'administration par des tiers, les primes d'assurance, ainsi que certaines dépenses encourues en vue d'économiser la consommation d'énergie ou de ménager l'environnement. A noter que les déductions susmentionnées ne sont pas limitées par le montant de la valeur locative.

Propriété en société immobilière

D'une part, la société immobilière est imposée sur son **bénéfice** net au taux effectif d'environ 24% (impôts fédéral, cantonal et communal compris).

Ce bénéfice comprend essentiellement les loyers perçus auprès de l'actionnaire-locataire, après déduction des charges. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (Arrêt Bellatrix, ATF 107 IB 325), la société immobilière est tenue d'encaisser des loyers correspondant aux prix du marché. Si les loyers enregistrés sont inférieurs à ce qui aurait été convenu entre tiers indépendants, la différence est qualifiée de prestation appréciable en argent et réintégrée dans son bénéfice, avant d'être soumise à l'impôt anticipé et reprise au titre de dividende dissimulé en main de l'actionnaire. Des pénalités seront généralement prélevées.

Seul le bénéfice net est imposable, de sorte que la société peut porter en déduction tous les frais qui sont justifiés commercialement (frais d'entretien, intérêts débiteurs, impôts, etc.). On relèvera en particulier que seuls les frais effectifs peuvent être pris en considération et qu'ils doivent être dûment comptabilisés.

D'autre part, l'actionnaire est imposé sur les **revenus qui lui sont versés par la société**. Il peut par exemple s'agir d'intérêts lorsque l'actionnaire dispose à l'encontre de la société d'une créance chirographaire rémunérée. Ces intérêts s'ajoutent alors à ses autres revenus et sont imposés au taux maximum d'environ 45%, alors qu'ils sont déductibles au niveau de la société. Il se peut aussi que la société distribue un dividende à son actionnaire. Ce dividende suivra alors un traitement fiscal privilégié, en ce sens qu'il ne sera imposable qu'à hauteur de 60%, tant au niveau fédéral qu'au niveau cantonal et communal genevois (depuis le 1^{er} janvier 2009).

Si l'actionnaire a contracté une dette en vue de l'acquisition des actions de la société immobilière, il peut faire valoir la déduction des intérêts à concurrence des revenus de la fortune, majorés de CHF 50 000. (La société ne pourra en revanche pas compenser le coût du financement de l'actionnaire-locataire avec le loyer reçu de ce dernier.) En outre, si le prêt est garanti par la société (inscription d'une hypothèque sur l'immeuble), cette garantie doit être rémunérée par l'actionnaire au prix du marché.



3.2 Imposition de la fortune

Propriété en nom

Le propriétaire est soumis à l'**impôt sur la fortune**, au niveau cantonal et communal uniquement, sur la valeur fiscale nette du bien immobilier au taux maximum de l'ordre de 1%. La valeur vénale est déterminante. En pratique, c'est la valeur d'acquisition du bien qui est prise en considération. La valeur fiscale pourra cependant être réévaluée dans le futur par l'autorité fiscale.

Comme pour la valeur locative, la valeur du bien peut faire l'objet d'un abattement de 4% par année d'occupation à concurrence de 40%.

Dès lors que l'impôt sur la fortune vise la fortune nette du contribuable, les dettes hypothécaires peuvent être portées en déduction.

Propriété en société immobilière

D'une part, la société immobilière est soumise, au niveau cantonal et communal, à l'**impôt sur le capital**, dont le taux effectif est en principe de l'ordre de 0,4%. Cet impôt est prélevé sur les fonds propres de la société (l'immeuble en lui-même n'est pas l'objet de l'impôt).

D'autre part, l'actionnaire est soumis à l'**impôt sur la fortune**, soit environ 1% au maximum (impôt cantonal et communal), sur la valeur fiscale des actions de la société immobilière. Cette valeur est déterminée en fonction de la valeur vénale des actifs nets de la société. Il s'agit principalement, en pratique, de la valeur fiscale de l'immeuble, sans qu'aucun abattement ne soit admis. De plus, si l'actionnaire dispose d'une créance chirographaire à l'égard de la société, celle-là fait également partie de sa fortune imposable. En revanche, les dettes contractées en vue de l'acquisition des actions de la société sont déductibles.

3.3 Impôt immobilier complémentaire

Propriété en nom

Le propriétaire d'un immeuble en nom doit s'acquitter de l'impôt immobilier complémentaire, qui s'élève à 0,1% de la valeur brute de l'immeuble, sans abattement. L'impôt immobilier complémentaire peut être déduit du revenu imposable, mais uniquement au niveau fédéral.

Propriété en société immobilière

L'impôt immobilier complémentaire est prélevé au niveau de la société immobilière. Son taux s'élève à 0,2% de la valeur brute de l'immeuble. Il représente une charge déductible du bénéfice imposable, tant au niveau fédéral qu'au niveau cantonal et communal.

4 Au moment de la vente immobilière

4.1 Imposition de la plus-value

Propriété en nom

L'aliénation d'un bien immobilier détenu en nom entraîne à Genève la perception d'un impôt sur la plus-value, dénommé **impôt sur les bénéfices et gains immobiliers**. Aucun impôt n'est par contre perçu sur la plus-value au niveau fédéral.

La plus-value imposable correspond à la différence entre la valeur d'aliénation de l'immeuble et sa valeur d'acquisition. Le taux de l'impôt décroît au fur et à mesure de la détention du bien. Il varie, selon le droit genevois actuel, de 50% pour une durée de possession de moins de deux ans à 0% lorsque la période de possession est supérieure à vingt-cinq ans. Le taux d'imposition s'élève à 40% lorsque le vendeur a détenu l'immeuble pendant une durée de deux à trois ans, à 30% pour une durée de détention entre quatre et cinq ans, à 20% entre six et sept ans, et à 15% entre huit et neuf ans. Ensuite, pour toute aliénation après une possession de dix ans au moins, mais de moins de vingt-cinq ans, le taux d'imposition est de 10%.

Lorsque le vendeur utilise le produit de la vente pour le réinvestir dans un nouveau logement, il peut demander, à certaines conditions, le remboursement partiel ou total de l'impôt payé. Il s'agit d'un **remploi du gain immobilier**. Le gain n'est pas exonéré de l'impôt, en ce sens que l'impôt remboursé devient exigible lors de l'aliénation de l'immeuble de remplacement. Pour que les conditions du remploi soient réunies, il faut notamment que le gain soit issu de la vente d'un logement occupé par le propriétaire et qu'il soit réinvesti, dans un délai maximum de cinq ans, pour l'acquisition d'un bien de même nature.

Dans l'hypothèse d'une moins-value réalisée lors de la vente de son bien, le propriétaire ne peut faire valoir aucune déduction correspondante.

Enfin, en cas de transfert du bien immobilier par voie de donation ou succession, l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers est prorogé. Cela signifie qu'il n'est pas perçu au moment du transfert du bien, mais ne le sera que lors du prochain transfert imposable. Pour calculer l'impôt dû par le donataire ou l'héritier lors de la vente subséquente du bien, l'Administration prendra en considération le prix d'acquisition par le donateur ou le défunt et la durée de possession dès l'acquisition de l'immeuble par ce dernier. Pour ce qui est des **impôts sur les donations et successions**, ils sont déterminés en fonction du lien de parenté entre le donateur ou le défunt et le bénéficiaire, d'une part, et de la valeur vénale du bien immobilier au moment du transfert, d'autre part. Aucun impôt n'est cependant prélevé pour les attributions, entre vifs ou par voie successorale, en faveur du conjoint et des descendants en ligne directe. En revanche, en l'absence de tout lien de parenté, le taux maximum de l'impôt peut atteindre 54,6%.

Propriété en société immobilière

L'aliénation par l'actionnaire des actions d'une société immobilière entraîne également, au niveau cantonal uniquement, le prélèvement de l'**impôt sur les bénéfices et gains immobiliers** sur la part du prix de vente qui correspond à une plus-value immobilière. Lorsque la société immobilière détient pour unique actif l'immeuble, l'entier du gain réalisé est imposable. La plus-value soumise à l'impôt correspond alors à la différence entre la valeur d'aliénation des actions et leur valeur d'acquisition. Le taux de l'impôt, fixé selon la durée de détention, est identique au taux applicable en cas de propriété en nom (v. *supra*, «Propriété en nom»).

La détention en société immobilière a pour particularité qu'elle comporte une **charge fiscale latente** qui pèse sur la société immobilière et sur son actionnaire en cas de liquidation (v. *infra*, chap. 5). Ainsi, en pratique, l'acquéreur avisé prendra en compte cette charge fiscale potentielle en vue de négocier un abattement sur le prix de vente. Il convient en outre de préciser que la plus-value réalisée lors de la



vente d'un immeuble acquis dans le cadre de la liquidation d'une société immobilière suit des règles particulières.

Lorsque l'aliénation vise directement l'immeuble et est effectuée par la société immobilière, la différence entre le prix de vente et la valeur comptable du bien entre dans le **bénéfice** imposable de la société, imposable au taux effectif de l'ordre de 24%. En cas de moins-value, celle-ci constitue une charge déductible. Il existe au surplus des situations dans lesquelles l'imposition des réserves latentes peut être reportée dans le temps, soit notamment lorsque, dans un délai raisonnable, la société remplace l'actif aliéné par un bien remplissant la même fonction économique. Il s'agit alors fiscalement d'un emploi. Cela étant, celui-ci ne sera en principe pas possible pour la société immobilière, selon la pratique genevoise. Enfin, lorsque le gain issu de la vente immobilière est distribué sous forme de dividende à l'actionnaire, il est soumis à l'impôt sur le revenu selon les modalités applicables aux dividendes (v. *supra*, chap. 3.1).

A noter également que la cession de la société immobilière à une personne tenant une comptabilité peut entraîner une problématique dite de « liquidation partielle indirecte », génératrice de revenu imposable. Celle-ci n'est pas décrite dans la présente dans la mesure où elle devrait rarement poser problème, s'agissant d'une société immobilière.

En cas de donation ou de succession, les mêmes règles que celles en cas de propriété en nom sont applicables (v. *supra*, « Propriété en nom »).

4.2 Droit de mutation et émoluments

Propriété en nom

Le **droit de mutation** (droit d'enregistrement) et les **émoluments** du Registre foncier, soit 3,3% du prix de vente, ainsi que les honoraires du notaire, sont à la charge de l'acheteur.

Propriété en société immobilière

Sauf acte sous la forme authentique, la vente d'actions de sociétés immobilières n'est pas soumise au droit de mutation. Aucune inscription au Registre foncier n'est par ailleurs requise.

5 Cas particulier de la liquidation de la société immobilière

La liquidation d'une société immobilière entraîne des conséquences fiscales à deux niveaux. Premièrement, la réserve latente inhérente au bien immobilier, à savoir la différence entre la valeur vénale de l'immeuble et sa valeur comptable, est réalisée lors de la liquidation. Elle s'ajoute ainsi au bénéfice (de liquidation) de la société et est imposable comme telle. En second lieu, l'excédent de liquidation est soumis à l'impôt sur le revenu en main de l'actionnaire. Il correspond à la valeur des actifs nets de la société, sous déduction du remboursement de la créance actionnaire et de la valeur nominale du capital-actions. L'excédent de liquidation est en outre soumis à l'impôt anticipé, dont les actionnaires résidents suisses pourront cependant demander le remboursement (sur requête, la procédure de déclaration permet d'éviter le prélèvement suivi du remboursement de l'impôt).

En pratique, la charge fiscale qui se réalise en cas de liquidation de la société est également prise en considération lorsque la vente ou l'achat d'un bien détenu en société immobilière est considéré. En effet, tout acquéreur avisé, s'il acquiert un bien immobilier en société immobilière, demande généralement à ce que soit déduit du prix de vente tout ou partie de la charge fiscale latente inhérente à la liquidation.

6 Conclusions

Chacune des deux options comporte ses avantages et inconvénients, qui peuvent prendre une part plus ou moins importante dans la balance des intérêts en présence selon la situation personnelle de chaque acheteur potentiel. Les principaux avantages que présentent l'acquisition en nom, d'une part, et l'acquisition en société immobilière, d'autre part, peuvent être résumés comme suit:

Pour ce qui est de la **propriété en nom**, elle offre essentiellement l'avantage (i) d'éviter la double imposition économique, (ii) de bénéficier des abattements accordés tant sur la valeur locative que sur la fortune imposable, ainsi que de la référence au prix d'acquisition de l'immeuble pour l'impôt sur la fortune, (iii) de bénéficier d'un taux préférentiel pour ce qui concerne l'impôt immobilier complémentaire, et (iv) de pouvoir vendre son bien à sa valeur vénale, sans devoir céder d'abattement pour la charge fiscale latente. La solution présente, bien entendu, généralement aussi, le mérite de la simplicité.

Quant à l'acquisition d'un bien immobilier en **société immobilière**, elle permet principalement (i) d'éviter les droits de mutation et les émoluments du Registre foncier et du notaire lors de l'achat et de la vente des actions, (ii) de déduire, sans limitation, les intérêts passifs dont la société est débitrice (mais pas ceux de l'actionnaire contre les revenus de la société), (iii) de revendre le bien à court terme par la société avec une imposition de la plus-value à un taux limité à 24% (sous réserve d'une distribution du gain sous forme de dividende), et (iv) de déduire toute perte éventuelle en cas de moins-value lors de la vente de l'immeuble par la société. Cela étant, l'existence d'une société immobilière engendre des complications évidentes, qui rendent, d'une manière générale, les achats de sociétés immobilières bien moins attrayants sur le marché immobilier que les détentions en nom. ■



Grâce à son affiliation au réseau international CHRISTIE'S, l'agence immobilière SPG Finest Properties vous donne accès à un service unique au monde, qui comprend l'achat, la vente et la location de propriétés de luxe et d'objets de prestige. Pour bénéficier de cette fusion entre l'immobilier et l'art, entrez dans le monde de SPG Finest Properties. En exclusivité en Suisse romande.

www.finestproperties.ch



SPG Finest Properties
Route de Chêne 36 - CH-1208 Genève
Tél. +4122 707 4660 - Fax +4122 707 4666
publications@finestproperties.ch - www.finestproperties.ch