

■ RÉFORME FISCALE DES ENTREPRISES

Le grand retour de la société immobilière?

En plus de simplifier la transmission du parc immobilier à la génération suivante et de faciliter la prise de décisions stratégiques, la société immobilière redevient intéressante fiscalement.

Avant toute chose, il faut saluer le score réalisé par la réforme fiscale des entreprises (RFFA), tant au niveau fédéral que genevois. Entre les débats, la démocratie a besoin de moments d'accalmie et de rassemblement.



M^e Gregory von Gunten.

Cette grande réforme est parfaitement en ligne avec les nouvelles exigences fiscales que sont l'accroissement de la transparence et la suppression des niches et autres statuts spéciaux. Le peuple suisse l'a bien compris. Il a adopté un système durable et favorable à l'économie réelle, celle des entrepreneurs et des bâtisseurs.

Cette réforme pourrait également avoir des répercussions intéressantes pour les détenteurs de biens immobiliers de rendement. La fameuse «S.I.» ou société immobilière pourrait faire son grand retour chez les propriétaires de biens immobiliers qui, dans un passé pas si lointain, s'étaient donné beaucoup de mal pour liquider ce genre de structure.

Tout comme les entreprises familiales, de nombreux immeubles vont passer à la génération suivante dans les prochaines années. En plus de redevenir intéressante d'un point de vue fiscal, la société immobilière offre des avantages au niveau successoral et de la gouvernance. En voici deux exemples concrets:

- Il est plus simple de transmettre à chacun de ses trois enfants la pleine propriété des actions d'une société immobilière regroupant tous les immeubles de rendement de la famille, plutôt que de leur transmettre une quote-part de chacun des immeubles.
- Il est plus efficace de prendre les décisions stratégiques concernant les travaux d'entre-



La société immobilière devient intéressante fiscalement.

tien ou le développement d'une parcelle à la majorité simple lors d'une assemblée générale, plutôt qu'à l'unanimité autour du gigot dominical.

Prenons maintenant l'exemple d'un parc immobilier en détention directe avec une valeur fiscale de CHF 5'500'000.- et un état locatif de CHF 240 000.-. La facture d'impôts annuelle est particulièrement onéreuse, puisque ces revenus, additionnés aux autres revenus du propriétaire, sont fréquemment taxés à des taux se situant entre 35% et 45%. Au niveau de l'impôt sur la fortune, avec de tels rendements de la fortune, le bouclier fiscal est quasiment inefficace. La fortune nette est donc fréquemment imposée à des taux se situant entre 0,8% et 1%.

En détention directe, tout réinvestissement des revenus immobiliers passe donc nécessairement par une imposition préalable à un

taux élevé. De plus, il est impossible de décaler dans le temps le moment de l'acquisition du revenu immobilier. Le revenu tombe chaque année, à mesure que le locataire diligent s'acquitte de ses obligations.

Les avantages de la S.I.

L'opportunité d'apporter des immeubles de rendement dans une société immobilière dépend de plusieurs facteurs. S'il est prévu de conserver les immeubles à long terme afin de les transmettre à la génération suivante, cette solution mérite tout particulièrement d'être envisagée.

Le passage de la détention directe à la société immobilière a bien entendu un «coût d'entrée» qu'il faut plutôt considérer comme un investissement. Il se décompose principalement en (1) impôt sur les bénéfices et

gains immobiliers («IBGI»), (2) droits de mutation et (3) droit de timbre d'émission. Le transfert des immeubles peut, par exemple, être réalisé sous la forme d'une vente immobilière pour CHF 4'500'000.- avec mise en place d'un prêt de l'actionnaire (crédit-vendeur) et sous la forme d'une libération du capital-actions pour le solde, soit CHF 1'000'000.-. Ainsi, aucun droit de timbre d'émission ne doit être payé.

S'il s'agit d'un parc immobilier de famille, il est probable que la facture d'IBGI soit faible voire nulle, car après 25 ans de détention, le gain immobilier n'est plus imposé dans le canton de Genève. Il reste donc la facture des droits de mutation d'environ 3,3% de la valeur vénale des immeubles apportés/vendus à la société immobilière, soit environ CHF 180'000.- dans notre cas.

Une fois mise en place, la société immobilière présente les nombreux avantages suivants:

1. Les revenus immobiliers seront, à partir du 1^{er} janvier 2020, soumis à l'impôt sur le bénéfice au taux de 13,99%;

2. Le bénéfice imposable sera plus faible que les rendements soumis (directement) à l'impôt sur le revenu, car des amortissements de l'actif immobilier sont possibles (ce qui n'est pas vrai en cas de détention directe en fortune privée) et les impôts sont déductibles (ce qui n'est pas le cas avant le transfert à la SI);

3. Pendant de nombreuses années (20 à 30 ans suivant les simulations), l'actionnaire perçoit des liquidités sous la forme d'un remboursement de prêt non imposable;

4. Une fois le prêt complètement remboursé, l'actionnaire perçoit, quand il le souhaite (gestion du *timing*), des dividendes bénéficiant du mécanisme de l'allègement de la double imposition économique;

5. Pour autant que la société fasse des bénéfices, l'impôt sur le bénéfice pourra être imputé entièrement sur l'impôt sur le capital à partir de 2025 (imputation partielle entre 2020 et 2025). Ce mécanisme permet en pratique d'éliminer la double imposition sur la fortune et sur le capital;

6. Le mécanisme du bouclier fiscal produit tout son effet, car l'actionnaire de la société

immobilière ne reçoit plus aucun revenu de la fortune (mais uniquement des remboursements de prêt);

7. Finalement, selon les simulations réalisées, le «coût d'entrée» est amorti en quelques années seulement.

Si les réglages sont effectués correctement, les effets négatifs de la double imposition économique peuvent être annulés. La société immobilière agit alors comme un «bloqueur». L'actionnaire peut ainsi gérer les flux financiers en fonction de ses besoins, réinvestir les bénéfices non nécessaires et finalement «lisser» la progressivité de son taux de l'impôt sur le revenu.

En conclusion, l'adoption de la réforme fiscale des entreprises peut être l'occasion de repenser la structuration de son patrimoine immobilier, afin de préparer sa transmission à la nouvelle génération et d'alléger à moyen terme sa facture d'impôts. ■

Gregory von Gunten

Avocat, expert fiscal diplômé

Associé de l'Etude Lenoir Delgado & Associés SA



L'ÉLECTRICITÉ ET TOUT CE QUI S'Y RACCORDE.

CERUTTI ET GIANNASI
ÉLECTRICITÉ TÉLÉPHONE INFORMATIQUE

ing. ETS EPFL
Route de Thonon 67
1222 Vézenaz

022 855 00 60
www.ceruttigiannasi.ch



PanGas
gas & more

Journées portes ouvertes
Boissons et collations offertes, promotions et offres spéciales, concours

- Artisanat
- Loisirs
- Gaz & Accessoires
- Sécurité
- Services

Tout ceci est disponible dans votre

PanGas Gas & More
Carouge: Rue de Plaisance 13, Tél. 058 748 12 40, carouge@pangas.ch
Meyrin: Rue de Veyrot 35, Tél. 058 748 12 65, meyrin@pangas.ch
www.gasandmore.ch