



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)