

## INVESTISSEMENT IMMOBILIER

# Est-il avantageux d'acquérir via une société immobilière?

En matière d'investissement immobilier en Suisse se pose régulièrement la question d'opter ou non pour un achat via une structure juridique plutôt qu'un achat en direct.

L'achat par l'intermédiaire d'une société immobilière (SI) offre un certain nombre d'avantages. Tout d'abord, au moment de l'acquisition de titres d'une SI, aucun droit de mutation n'est dû, contrairement à un achat en direct où les droits d'enregistrement (à Genève) sont de 3%. Pendant la durée de détention, les charges de copropriété et les frais d'entretien sont entièrement déductibles dans la comptabilité de la SI, tout comme les intérêts hypothécaires pour le financement de l'acquisition ou la réalisation de travaux. A ces frais s'ajoutera en principe la déduction d'un amortissement comptable. Le bénéfice net est ensuite imposé au niveau de la société, au taux d'environ 14% pour les cantons de Genève ou de Vaud, facture à laquelle s'ajoute l'impôt foncier/complémentaire de 0,2% à Genève et 0,15% en pays de Vaud. Au niveau de l'imposition de l'actionnaire, celui-ci ne mentionnera un revenu dans sa propre déclaration fiscale que s'il perçoit des dividendes soumis au préalable à l'impôt anticipé de 35%. Cette possibilité de planification des revenus pourra être favorable notamment pour l'application du bouclier fiscal. En cas de vente à court terme par la société, le taux d'imposition de 14% sur la plus-value pourra être plus avantageux. En comparaison, pour un bien détenu en direct à Genève depuis moins de 2 ans, le gain immobilier est imposé à 50%.

### Eviter les pièges

Néanmoins, la détention en société peut s'avérer complexe et nécessiter une analyse fiscale approfondie pour éviter certains pièges. Tout d'abord, une société a des obligations comptables et fiscales qui génèrent une charge et des coûts administratifs. C'est une personne morale qui dispose d'un patrimoine propre et d'une imposition distincte. Elle doit notamment tenir une comptabilité, établir des comptes annuels et déposer chaque année des



Jean-François Pissetta.

déclarations fiscales. Elle sera également soumise aux obligations juridiques, selon le droit de la société anonyme.

Ensuite, si la société immobilière détient un bien dont l'actionnaire se réserve l'usage, il devra verser un loyer à la société, lui permettant de couvrir toutes ces charges et ne pas générer de pertes.

Enfin, au moment de la vente, se posera le choix entre la vente des titres de la SI ou la vente de l'immeuble.

L'acheteur préférera souvent acquérir le bien («asset deal»), par exemple pour des questions de financement. Dans ce cas, la société cédera l'immeuble et paiera l'impôt sur ces bénéfices. S'il n'a plus l'utilité de la

société, le vendeur procédera ensuite à sa liquidation et devra s'acquitter de l'imposition sur les dividendes. L'actionnaire personne physique pourra bénéficier de l'abattement de 30% pour participations qualifiées, afin d'atténuer la double imposition économique, mais l'impôt cumulé pourra tout de même atteindre jusqu'à 45% pour Genève (14% au niveau de la société et 31% au niveau de l'actionnaire) et 43% pour Vaud (14% au niveau de la société et 29% au niveau de l'actionnaire).

Si le vendeur «personne physique» cède les actions de la société immobilière («share deal»), la vente sera dans de très nombreux cas qualifiée de vente immobilière et soumise à l'impôt sur les gains immobiliers en transparence. Cependant, le traitement fiscal est fonction du canton de situation de l'immeuble, de celui du vendeur ainsi que du pourcentage d'actions cédées. Dans tous les cas, des simulations et une analyse fiscale des différents scénarios devront être établis.

Pour conclure, la société immobilière a de nombreux atouts, mais son utilisation recèle de nombreux pièges qu'il convient de bien analyser. Elle sera notamment plus indiquée dans le cas de biens locatifs. Une alternative peut être également de détenir les actions de la SI via une société holding patrimoniale. ■



FIDUCIAIRE PISSETTAZ

6, avenue du Pré Félin - 74940 Annecy-Le-Vieux  
Tél : +33 4 50 64 00 22



FIDUCIAIRE DE LA CORRATERIE  
GENÈVE

Rue de la Corraterie 14 - 1204 Genève  
Tél : +41 22 312 18 50

[www.fiduciaire-pissetta.com](http://www.fiduciaire-pissetta.com)