

Résidents suisses détenant des biens immobiliers en France par
l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI)

Des enjeux fiscaux complexes

Posséder un bien immobilier en France par l'intermédiaire d'une SCI était autrefois avantageux pour un résident suisse, mais a perdu de son attrait à la suite de la dénonciation, en 2014, de la Convention fiscale franco-suisse sur les successions. Ce type de détention présente aujourd'hui de nombreux risques de double imposition.

La SCI: une structure juridique semi-transparente

En France, la SCI est généralement perçue comme une entité semi-transparente. Cela signifie que, fiscalement, les revenus et la fortune de la SCI sont attribués directement à ses associés en fonction de leurs quotes-parts de détention. En Suisse, le traitement fiscal des parts de SCI est différent, car elles sont considérées comme des actifs mobiliers, c'est-à-dire qu'elles sont traitées comme des actions ou des titres financiers. Cette divergence crée un terrain fertile pour des conflits fiscaux en matière d'imposition des revenus, de la fortune et des successions.

Double imposition des revenus tirés des parts de SCI

En France, en matière d'impôt sur le revenu, les revenus locatifs générés par les biens détenus par la SCI sont attribués aux associés en fonction de leur participation dans la société et sont imposés comme des revenus immobiliers. Si la SCI verse ces revenus à ses associés suisses, il existe un risque que ceux-ci soient considérés par la Suisse comme des dividendes et donc à nouveau soumis à l'impôt.

Le risque de double imposition est particulièrement prononcé lors de la cession d'un immeuble par la SCI. La plus-value immobilière réalisée est imposée en France au nom des associés. Si la SCI verse le produit de la vente à ses associés suisses, ceux-ci pourraient être imposés à nouveau, cette fois-ci sur la distribution, qui serait requalifiée en dividendes.

Problèmes liés à l'imposition de la fortune

En Suisse, la fortune mobilière (tels que les titres et les actions) est soumise à l'impôt sur la fortune par les cantons. En France, en revanche, les parts de SCI sont traitées comme des actifs immobiliers, et lorsque le contribuable détient un patrimoine immobilier net dépassant une valeur de 1,3 million d'euros, elles sont soumises à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Un arrêt du Tribunal fédéral de décembre 2022 (TF 2C_365/2021) a renforcé cette problématique. Selon cette décision, les parts de SCI peuvent être imposées en Suisse comme fortune mobilière si elles ne sont pas soumises à l'IFI, c'est-à-dire lorsque le patrimoine du contribuable n'atteint pas le seuil d'imposition en France.



ADOBE STOCK

Gare au piège de la double imposition.

Implications successorales et double imposition

La convention en matière de succession, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2014, prévoyait une non-imposition en France des parts de SCI détenues par le défunt domicilié en Suisse. Désormais, en l'absence de convention, la France et la Suisse appliquent leurs propres législations nationales. La France assimile les parts de SCI à des immeubles. Puisque l'immeuble se trouve en France, les droits de succession devront y être versés. En Suisse, l'impôt sera également dû, car les parts de SCI sont considérées comme des valeurs mobilières dans la succession du défunt suisse.

Des risques à éviter

La détention d'un immeuble en France par l'intermédiaire d'une SCI, autrefois plébiscitée pour ses avantages fiscaux, est devenue une source d'incertitudes et de risques significatifs pour les résidents suisses. Les divergences de traitement fiscal entre la France et la Suisse, tant en matière de revenus, de fortune que de successions, créent de nombreuses situations de double imposition. Pour ces raisons, il est essentiel pour les résidents suisses détenteurs de parts de SCI de revoir leur stratégie patrimoniale et d'envisager, le cas échéant, une restructuration pour éviter des charges fiscales excessives. ■



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-pissettaz.com