

# Les sociétés civiles immobilières (SCI) de droit français et le grain de sable vaudois

Dans un récent arrêt (2C\_365/2021), le Tribunal fédéral a confirmé le bon droit des autorités vaudoises à considérer - sous certaines conditions - les parts de SCI françaises de «semi-transparentes».

Une contribuable vaudoise détenait - comme de nombreux résidents suisses - depuis quelques années déjà, des parts d'une (SCI) «transparente», propriétaire d'immeubles en France, parts estimées juste au-dessous du million d'euros. Quelle n'a pas été sa surprise de constater que les autorités vaudoises avaient ajouté, et pour la première fois, à sa fortune imposable 2016 vaudoise, la contre-valeur des titres de la SCI. Suivant le processus de réclamation ordinaire, la contribuable a saisi le Tribunal fédéral, qui s'est finalement prononcé le 13 décembre 2022.

## Analyse de notre Haute Cour

**Au sens du droit interne suisse:** le Tribunal fédéral confirme que l'impôt sur la fortune - de souveraineté cantonale - des résidents helvétiques s'applique, en principe, à l'ensemble des éléments nets de leur patrimoine. L'assujettissement ne s'étendant toutefois notamment pas aux immeubles



Fabien Nanchen.

situés hors du canton de résidence (a fortiori hors de Suisse), l'affaire aurait pu - au plus grand bonheur de la contribuable - en rester là. Cependant, et à l'appui d'une récente jurisprudence (2C\_729/2019), notre Haute Cour a jugé que les parts d'une SCI

française pouvaient être considérées par les autorités fiscales comme des droits de participation d'une personne morale et, partant, être assujetties au lieu de résidence des contribuables helvétiques.

**Droit interne français:** le Tribunal fédéral, procédant à une analyse du droit français, relève que les SCI françaises, imposées en transparence au chapitre fiscal du détenteur, sont sujettes à un impôt sur la fortune immobilière (IFI) en France, dans la mesure où la valeur des biens détenus est supérieure à 1,3 million d'euros. Dans le cas présent, la valeur des biens n'atteignant pas 1,3 million d'euros, la recourante n'avait dès lors acquitté aucun impôt sur la fortune (IFI) en France (un impôt revenu ayant été acquitté, la question de l'assujettissement en Suisse ne soulevait aucun débat).

**En droit conventionnel:** enfin, le Tribunal fédéral analyse la situation au sens de la Convention Suisse-France de double imposition (CDI). Il relève, en préambule, que les sociétés à vocation immobilière traitées en

EDMOND DE ROTHSCCHILD

**POUR UNE TOITURE SOIGNÉE**

**GAILLARD  
FERBLANTERIE  
PERE & FILS**

- FERBLANTERIE
- COUVERTURE
- ENTRETIEN DE TOITURES
- PHOTOVOLTAÏQUE

022 566 86 33 [www.gaillard-ferblanterie.ch](http://www.gaillard-ferblanterie.ch)

**DGM  
Veron  
Grauer s.a.**

Depuis 1867

Déménagements  
Internationaux & Locaux  
Emballages  
Garde-meuble  
Caisses sur mesure  
Manutentions

**Déménager,  
notre art,  
votre tranquillité.**

022 732 64 40  
[www.veron-grauer.ch](http://www.veron-grauer.ch)

droit interne «étranger» en transparence, sont imposables dans cet Etat; in casus, en France (arts 6 par 2 al 2 et 24 par 2 al 2 CDI). Selon cette première analyse conventionnelle – celle retenue par la contribuable et ses conseils – la CDI alloue bien le droit d'imposer les parts de SCI transparente à la France.

Est-ce fini, cette fois? Malheureusement – pour la recourante et les contribuables résidents suisses – pas encore. En effet, le Tribunal fédéral, constatant l'absence d'imposition de fortune effective en France – au sens de l'art 25B par 1 CDI – conclut à ce que les autorités suisses/vaudaises sont en droit d'opérer «un retour du droit d'imposition à la Suisse» s'agissant de l'impôt sur la fortune. Il découle donc de l'analyse détaillée du Tribunal fédéral que le Canton de Vaud – dans le cas d'espèce – est habilité à imposer en fortune les parts de SCI françaises (transparentes en droit domestique) au titre de «valeurs mobilières», dans la mesure où les porteurs ne s'acquittent pas effectivement en ►



Le Tribunal fédéral confirme que l'impôt sur la fortune des résidents helvétiques s'applique, en principe, à l'ensemble des éléments nets de leur patrimoine.

  
**PILOT IMMO**  
 ENSEMBLE VALORISONS VOTRE IMAGINATION

**VOTRE PROJET EN TOUTE SÉRÉNITÉ**

Planification conception  
 construction exécution de  
**projet immobilier**



Chemin Faubourg-De-Cruseilles 11 - 1227 Carouge  
 +41 022 870 0809 - contact@pilot-immo.ch  
 www.pilot-immo.ch

**LEOSKA**  
 design 

Av. de la Praille 45 - 1227 Carouge - Tél. +41 (0)22 300 58 78  
 leoska@leoska.ch - [www.leoska.ch](http://www.leoska.ch)

Salles de bains - Carrelage - Hammam - Sauna

**Visite virtuelle du showroom sur notre site**



France d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Cet arrêt soulève de nombreuses interrogations et introduit un « animal fiscal » aux contours des plus flous (décorrélation entre les taxations revenus & fortune de ces SCI: impact sur les répartitions internationales des contribuables; traitement en termes d'impôt de succession/donation; fiscalisation de la vente des parts de SCI, voire de la liquidation desdites SCI; etc.).

### Conclusion

Au regard de cet arrêt, il apparaît aujourd'hui des plus recommandé, pour des résidents fiscaux suisses porteurs de parts de telles SCI transparentes d'analyser, avec le soutien de spécialistes aguerris, les implications d'une telle détention sur leurs actuelles obligations fiscales et respectivement celles de leurs possibles héritiers. ■

FABIEN NANCHEN

WEALTH PLANNING TAX SUISSE  
EDMOND DE ROTHSCHILD



ADOBE STOCK

Cet arrêt soulève de nombreuses interrogations.



**N. BRIGHENTI S.A.**

*Votre expert en assainissement  
Depuis 1861*

- Nettoyage haute-pression
- Stations de pompage
- Canalisation - collecteurs
- Pompage de fosses
- Vidange hydraulique
- Caméra vidéo
- Toilettes chimiques
- Maçonnerie



022 779 02 02



24/24  
DÉPANNAGE  
7/7

brighenti.ch

brighenti@brighenti.ch

Chemin des Batailles 16 - 1214 Vernier