

Commerce d'immeubles en Suisse

Dans quelle mesure le mode de détention des immeubles peut-il avoir une influence sur les conséquences fiscales lors d'une vente ?

Les charges fiscales liées à l'acquisition, la gestion et la vente d'immeubles sont notoirement élevées en Suisse, si l'on pense notamment aux droits de mutation dus lors de l'achat d'un bien, aux différentes taxes perçues chaque année par le seul fait de la détention de l'immeuble et à l'impôt prélevé, en cas de gain réalisé lors de la vente, sous différentes formes dépendant notamment du canton de situation de l'immeuble et du statut du vendeur (impôt sur le bénéfice ou impôt sur le gain immobilier).

Les personnes actives dans ce secteur ont recouru depuis longtemps à différents types de détention des immeubles pour effectuer leurs opérations. Le choix s'effectue souvent entre une acquisition directe du bien et une acquisition par l'intermédiaire d'une société immobilière. De plus, la classification de l'immeuble dans la fortune privée de l'acquéreur ou dans sa fortune commerciale est également un critère important à prendre dans la mesure du possible en considération.

Suivant l'importance de l'immeuble ou du parc immobilier détenu, et en fonction également des objectifs poursuivis par l'acquéreur en rapport avec une vente de l'objet à court ou moyen terme, il peut se justifier d'examiner l'opportunité d'organiser la structure d'investissement par l'intermédiaire d'une société holding participant à une ou des sociétés détenant directement les immeubles en question.

Lorsqu'une société immobilière vend l'immeuble dont elle est propriétaire, l'impôt dû sur l'éventuel bénéfice en capital sera automatiquement perçu par le canton où est situé l'immeuble, même si le siège de la société est localisé dans un autre canton ou un autre pays. La situation peut en revanche totalement se modifier si c'est la société holding qui vend les actions de la société immobilière, lorsque celle-ci a son siège et/ou ses immeubles dans un canton ou un pays différent du canton ou du pays de siège de la société holding. En effet, dans les relations intercantionales ou internationales, la vente des actions d'une société immobilière peut, suivant les circonstances du cas particulier, être considérée comme une vente d'actifs mobiliers, imposable au lieu de situation de la société holding, et non pas comme une vente d'immeuble rattachée fiscalement au canton de situation de l'immeuble. Si, à la suite de cette répartition entre souverainetés fiscales, on peut constater que le canton ou le pays de siège de la société holding n'impose pas les gains sur les ventes d'actions, le bénéfice sur la vente d'immeuble restera donc exempt de charge fiscale au moment du désinvestissement.

Les conséquences fiscales d'une opération immobilière peuvent ainsi considérablement varier en fonction de la structure de détention choisie. Avant d'entrer dans un tel investissement, l'analyse de la situation par un spécialiste pourra se révéler indispensable.
