

Sociétés immobilières - une attractivité retrouvée ?

Real estate companies - a renewed attractiveness?

Avec l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD), le législateur fédéral - suivi par de nombreux cantons ayant modifié leurs législations fiscales dans la foulée - a prévu la liquidation facilitée des sociétés immobilières, à des conditions fiscales avantageuses, ce qui aurait dû les rendre désuètes. Par ailleurs, suite à l'abolition récente des actions au porteur, l'utilisation d'une société anonyme immobilière dans le but de préserver l'anonymat absolu de l'actionnaire n'est plus possible. Pourtant, les sociétés immobilières présentent certains avantages, notamment en matière de planification successorale et en matière fiscale. Sur ce dernier point, avec l'entrée en vigueur de la RFFA, les sociétés immobilières deviennent potentiellement très attractives, comme nous l'illustrerons avec un exemple. Dans le cadre de cet article, nous analyserons les questions fiscales sous l'angle du droit fiscal du canton de Vaud. Les auteurs tiennent à rappeler qu'il existe de grandes différences d'un canton à l'autre en matière fiscale, de sorte que toute opération immobilière devrait au préalable être analysée au regard des dispositions fiscales applicables dans le ou les cantons concernés par ladite opération.

Avantages et inconvénients fiscaux

Il y a deux manières de détenir un bien immobilier en Suisse. Soit le propriétaire acquiert un bien en son propre nom et le détient alors *directement*, ou il peut l'acquérir par le biais d'une société immobilière (SI), en quel cas la détention est *indirecte*. Comme nous le verrons, il y a de grandes différences au niveau des impôts engendrés par la propriété foncière selon qu'elle est détenue directement ou indirectement.

With the entry into force of the Federal Act on Direct Federal Taxes (FDTA), the Federal legislator - followed by many cantons which amended their tax laws in its wake - introduced the facilitated liquidation of real estate companies (REC) under favourable tax conditions, which should have made the use of such companies obsolete. Furthermore, following the recent abolition of bearer shares, the use of a limited company in order to preserve the complete anonymity of the shareholder is no longer possible. However, real estate companies have some advantages, particularly in terms of estate planning and taxation. On the latter point, with the entry into force of the recent fiscal reforms, real estate companies have potentially become more attractive, as we will illustrate with an example. In this article, we will analyse the tax issues under the tax legislation of the canton of Vaud. The authors would like to point out that there are major differences between the cantons in terms of tax laws, so that any real estate transaction should first be analysed under the tax provisions applicable in the canton(s) affected by the transaction.

Tax advantages and drawbacks

There are two ways of owning real estate in Switzerland. Either the owner acquires a property in his own name and holds it directly, or he may acquire it through a real estate company, in which case the ownership is indirect. As we shall see, there are major differences in the taxes generated by property ownership depending on whether it is held directly or indirectly.



Il y a essentiellement trois étapes donnant lieu au prélèvement d'impôts dans le cadre de la propriété foncière. Tout d'abord, lors de l'acquisition d'un bien immobilier, des droits de mutations sont dus en cas de modification du propriétaire au registre foncier. Cet impôt, qui se monte à environ 3,3% du prix de vente du bien dans le canton de Vaud, n'est dès lors pas perçu si la vente porte sur des actions de SI, car celle-ci demeure propriétaire du bien immobilier¹.

Ensuite, pendant la durée de détention du bien immobilier, les revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu (taux max : 41.5%) ou sur le bénéfice (taux max : 13.79%) et la valeur de l'immeuble à l'impôt sur la fortune (taux max. 0.79% environ) ou, dans certains cas, à l'impôt sur le capital². Un impôt foncier est également perçu, au taux de 0.15% de l'estimation fiscale du bien immobilier, peu importe le type de détention. Pour les biens immobiliers détenus par une SI, un impôt immobilier complémentaire de 0.1% de la valeur fiscale est payable en sus. L'actionnaire d'une SI est par ailleurs imposé sur la fortune que représente ses parts de la SI, ainsi que sur les éventuelles distributions de la SI³. En ce sens,

There are essentially three stages in which taxes are levied on property ownership. Firstly, when a property is acquired, a transfer tax is due if the ownership changes in the land register. This tax, which amounts to approximately 3.3% of the sale price of the property in the canton of Vaud, is not levied if an REC shares are sold, as the company remains the owner of the property¹.

During the period of ownership of the property, rental income is subject to income tax (max. rate: 41.5%) or corporate income tax (max. rate: 13.79%) and the value of the property is subject to wealth tax (max. rate: approx. 0.79%) or, in some cases, capital tax². A property tax is also levied, at a rate of 0.15% of the fiscal value of the property, regardless of the type of ownership. For real estate held by an REC, there is a supplementary property tax of 0.1% of the tax value of the property. The shares of an REC are subject to wealth tax for the shareholder. Any distributions that he receives from the company are subject to income tax³. In this sense, the real estate returns are subject to double taxation: first within the company for corporate income tax, and then for the shareholder for income tax. However, if the shareholder holds more than 10% of the shares of the company, such distributions

benefit from a 30% tax reduction. Furthermore, the shareholder may well decide that the company will not to pay out any dividends. By doing so, he limits his taxable income, which potentially allows him to benefit from the cantonal tax shield⁴. This is not possible for a person holding a property directly, as the rental income accrues to him as soon as he receives it and enters directly into his taxable income, greatly limiting any application of the tax shield. Furthermore, if an owner sells his property to an REC that he owns, he can set up a vendor loan, which the company can repay to him tax-free. The amount of the loan will however be subject to wealth tax for the shareholder.

At the time of the sale of the property, real estate gains tax is levied regardless of whether the property is held directly or indirectly. If the shares of an REC are sold, the real estate gains tax is levied taking into account the value of the property and not the sale price for the shares. In the canton of Vaud, the rate is degressive depending on the length of time the owner has owned the property. The minimum rate of 7% is reached after a holding period of 24 years⁵. It should also be noted that an REC that sells its property may have to be liquidated, which would generate not only a tax on the

¹ Ceci n'est pas le cas dans tous les cantons.

² L'impôt sur le capital est entièrement imputable sur l'impôt sur le bénéfice dans le canton de Vaud.

³ De telles distributions sont soumises à l'impôt anticipé de 35%. Toutefois, si l'actionnaire est assujéti de manière illimitée aux impôts en Suisse, il peut récupérer l'intégralité de ce montant dans le cadre de sa déclaration fiscale annuelle. Les actionnaires qui ne sont pas résidents fiscaux suisse ne peuvent récupérer l'impôt anticipé que la Convention de double imposition applicable le prévoit.

¹ This is not the case in all cantons

² Capital tax is fully deductible from the corporate income tax in the canton of Vaud.

³ Such distributions are subject to a 35% withholding tax, which Swiss tax resident can fully reclaim. Non-residents can only reclaim withholding tax if the applicable double tax treaty so provides.

⁴ The tax shield aims to ensure that cantonal and communal taxes on income and wealth are not confiscatory. To this end, it limits these taxes to a maximum amount of 60% of taxable income. For the calculation, the taxable income may not be less than 1% of taxable wealth.

⁵ The period is 12 years if the owner occupies the property himself.

le rendement immobilier subit une double imposition: une première fois dans la société à l'impôt sur le bénéfice, puis chez l'actionnaire, à l'impôt sur le revenu. Cela étant, si l'actionnaire détient plus de 10% des parts de la SI, les distributions bénéficient de l'imposition partielle à hauteur de 70%. Par ailleurs, l'actionnaire peut très bien décider de ne pas se verser de dividendes. Ce faisant, il limite ses revenus imposables, ce qui lui permet potentiellement de bénéficier du bouclier fiscal⁴. Cela n'est pas possible pour une personne détenant un bien immobilier en direct, puisque les rendements locatifs lui sont acquis dès qu'il les perçoit et entrent directement dans son revenu imposable, limitant grandement toute application du bouclier fiscal. Par ailleurs, si un propriétaire vend son bien immobilier à une SI qui lui appartient, il peut mettre en place un crédit-vendeur, soit une dette actionnaire, que la société peut lui rembourser en franchise d'impôt. L'actionnaire sera toutefois imposé sur le montant de cette créance au titre d'impôt sur la fortune.

Au moment de la vente de l'immeuble, l'impôt sur les gains immobiliers est perçu, que la propriété soit détenue en nom propre ou en SI. En cas de ventes d'actions d'une SI, l'impôt sur les gains immobiliers est perçu en tenant compte de la valeur de la propriété et non du prix des actions. Dans le canton de Vaud, le taux est dégressif en fonction de la durée de possession du bien immobilier par le propriétaire. Le taux minimal de 7% est atteint après une durée de détention de 24 ans⁵. Il y a encore lieu de relever qu'une SI qui vendrait le bien immobilier qu'elle détient peut devoir être liquidée, ce qui engendrerait non seulement un impôt sur le bénéfice de liquidation dans la société mais également un impôt sur le revenu auprès de l'actionnaire sur l'éventuel excédent de liquidation.

Il convient de garder à l'esprit que les acheteurs sont parfois frileux à l'idée d'acquérir des actions d'une SI plutôt que la propriété directement. Dans ce sens, un propriétaire immobilier qui a pour objectif de vendre son

bien immobilier peut être inspiré d'en conserver la propriété directe plutôt que de constituer une SI.

Illustration par un exemple

Prenons le cas d'un contribuable imposé au taux maximum, ayant acquis un bien immobilier en 1996 au prix de CHF 8'000'000. L'estimation fiscale a été revue récemment et se monte à CHF 7'000'000. Les revenus locatifs nets sont de CHF 480'000. En 2021, le contribuable constitue une SI, à laquelle il vend la propriété pour un montant de CHF 12'000'000 et met en place un crédit-vendeur pour CHF 11'900'000.

La vente de la propriété à la SI engendre un impôt sur le gain immobilier à hauteur de CHF 280'000 et des droits de mutations (à la charge de la SI) à hauteur de CHF 396'000, soit une fiscalité totale à titre de « coût de transfert » de CHF 676'000.

La différence de charge fiscale annuelle entre détention directe et indirecte peut être estimée comme suit :

	Directe	Indirecte
Impôt sur le revenu	199'200	
Impôt sur le bénéfice		66'192
Impôt foncier	10'500	10'500
Impôt complémentaire		7'000
Résultat après impôts	270'300	396'308
Avantage financier total		126'008

Ainsi, dans notre exemple, le coût de transfert lié à la vente de la propriété à la SI est amorti en un peu plus de 5 ans, dans la mesure où l'économie d'impôt annuelle peut être estimée à environ CHF 126'008. Par ailleurs, le contribuable pourra recevoir pendant environ 30 ans des montants conséquents à titre de remboursement de la dette actionnaire, en franchise d'impôt. Ces remboursements ne constituant pas du revenu, ils ne lui empêcheraient pas de bénéficier du bouclier fiscal si les conditions à son application sont par ailleurs remplies.

L'opération citée dans le présent exemple n'est économiquement pertinente que si la détention de l'immeuble est encore envisagée à long terme. En effet, en cas de vente de l'immeuble ou des actions de la SI dans un court laps de temps, l'impôt sur le gain immobilier serait très élevé et réduirait potentielle-

liquidation profit within the company but also an income tax for the shareholder on the possible liquidation dividend.

It should be borne in mind that buyers are sometimes reluctant to acquire shares in an REC rather than the property directly. In this regard, a property owner who aims to sell his property may be inspired to retain direct ownership rather than to form an REC.

Illustration with an example

Let's take the case of a taxpayer subject to the maximum tax rate, who acquired a property in 1996 at a price of CHF 8,000,000. The tax value of the property has recently been revised and amounts to CHF 7,000,000. The net rental income is CHF 480,000. In 2021, the taxpayer forms an REC, to which he sells the property for CHF 12,000,000 and sets up a vendor loan for CHF 11,900,000.

The sale of the property to the REC gives rise to real estate gains tax of CHF 280,000 and transfer taxes (payable by the REC) of CHF 396,000, i.e. a total tax burden of CHF 676,000 as "transfer costs".

The difference in the annual tax burden between direct and indirect ownership can be estimated as follows:

	Direct	Indirect
Income tax	199'200	
Corporate income tax		66'192
Property tax	10'500	10'500
Suppl. property tax		7'000
Profit after tax	270'300	396'308
Total financial gain		126'008

In our example, the transfer cost related to the sale of the property to the REC is recovered in a little more than 5 years, insofar as the annual tax savings can be estimated at ca. CHF 126'008. In addition, the taxpayer will be able to receive for about 30 years substantial amounts as reimbursement of the vendor loan, all tax free. As these reimbursements are not considered income, they would not prevent him from benefiting from the tax shield if the conditions for its application are otherwise met.

The transaction in this example is only economically relevant if the owner of the

⁴ Le bouclier fiscal vise garantir que l'impôt cantonal et communal sur le revenu et la fortune ne soit pas confiscatoire. A cet effet, il limite ces impôts à un montant correspondant au maximum au 60% du revenu imposable, ce revenu ne devant pas être inférieur au 1% de la fortune imposable.

⁵ Le délai est de 12 ans si le propriétaire occupe lui-même son bien.



ment à néant les avantages perçus. Une telle opération devrait dès lors s'inscrire dans une planification à long terme.

Autres avantages de la détention indirecte par un SI

Il sied encore de relever que la transmission du patrimoine par voie successorale peut être grandement facilitée si l'on se trouve en présence d'une société immobilière en lieu et place de biens immobiliers détenus en direct. En effet, il est nettement plus simple de diviser les actions d'une société immobilière entre ses héritiers plutôt que de leur transmettre des parts d'immeubles. Par ailleurs, une fois que les héritiers sont actionnaires d'une SI, les décisions stratégiques pour l'entretien et/ou le développement d'une propriété se prennent à la majorité simple lors d'assemblée générales, alors que s'ils détiennent le patrimoine immobilier en direct, de telles décisions doivent en principe être prises à l'unanimité.

Conclusion

La détention d'un bien immobilier par une SI permet d'établir une stratégie quant au retour sur investissement, par exemple par le remboursement d'une dette actionnaire ou par le choix des montants des dividendes à distribuer ainsi que les périodes fiscales lors desquelles de telles distributions ont lieu. La combinaison de ces facteurs avec le taux d'impôt sur le bénéfice récemment réduit, l'imposition partielle des dividendes de participations qualifiées et la possibilité de bénéficier du bouclier fiscal peut être particulièrement avantageuse pour l'actionnaire d'une SI. Il peut valoir la peine pour un propriétaire immobilier d'examiner la possibilité de transférer son patrimoine immobilier dans une SI, non seulement pour des raisons fiscales mais aussi de planification successorale. Il y a toutefois lieu de garder à l'esprit que propriétaires détenant des immeubles en SI rencontrent parfois des difficultés à vendre les actions de la société, certains acheteurs préférant acquérir une propriété en nom propre. ■

property has no intention of selling the property in the short or medium term. If the property or the shares of the REC were to be sold within a short period of time, the tax on real estate gains would be very high and would potentially wipe out any benefits of the transaction. Therefore, such a transaction should be part of a long-term planning.

Other advantages of indirect ownership through an REC

It should also be noted that the transfer of assets by way of inheritance can be greatly facilitated if a real estate company is used instead of directly owning a property. Indeed, it is much easier to divide shares of a real estate company among one's heirs than to transfer portions of a property to them. Furthermore, once the heirs are shareholders in a real estate company, strategic decisions for the maintenance and/or development of a property are taken by a simple majority at a general meeting, whereas if they hold the property directly, such decisions must in principle be taken unanimously.

Conclusion

Indirect ownership of real estate through an REC enables a strategy to be implemented as to the return on investment, e.g. through the tax free repayment of a vendor loan or the choice of the amounts of dividends to be distributed as well as the tax periods in which such distributions take place. The combination of these factors with the recently reduced corporate income tax rate, the tax reduction on distributions from qualifying holdings and the possibility of benefiting from the tax shield can be particularly advantageous for the shareholder of an REC. It may be worthwhile for real estate owners to examine the possibility of transferring their real estate assets to an REC, not only for tax reasons but also for estate planning. It should however be borne in mind that owners holding real estate in an REC sometimes find it difficult to sell the company's shares, as some buyers prefer to acquire a property directly. ■