

Genève : impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

Développements récents





Gaspard de Rivoire
Conseil – Titulaire du brevet d’avocat – LL.M. Tax

EDITORIAL

Pierre angulaire de la fiscalité immobilière, l’impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) évolue.

Dès l’entrée en application de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI), un premier changement interviendra au niveau du taux de l’impôt. Le taux minimum d’imposition du gain passera de 0 % à 2 % pour les détentions immobilières de plus de 25 ans.

Cette modification interviendra comme mesure compensatoire à la loi précitée, celle-ci ayant notamment pour conséquence une réduction de l’impôt sur la fortune.

La Cour de Justice du canton de Genève vient de rejeter intégralement le recours formé contre la LEFI. Sauf recours auprès du Tribunal fédéral, la loi devrait entrer en vigueur très prochainement.

Un second changement réside dans l’adoption par l’administration fiscale d’une nouvelle pratique concernant la cession d’immeubles (asset deal) faisant suite à l’acquisition d’actions de sociétés immobilières (share deal).

Sous certaines conditions, le gain résultant de la vente de l’actif immobilier (asset deal) pourra être compensé en tout ou partie par le gain déjà imposé lors de la vente des actions de la SI (share deal). Explications.



Introduction

L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (« IBGI ») s'applique à tous les gains réalisés lors de la vente d'immeubles à Genève, quel que soit le lieu de domicile des vendeurs.

Le gain immobilier imposable est calculé en soustrayant la valeur d'acquisition de la valeur de vente.

La valeur d'acquisition¹ est composé du prix d'achat, les dépenses liées à l'acquisition (droits d'enregistrement) ainsi que les travaux ayant augmenté la valeur du bien, pour autant qu'ils aient été déclarés auprès de l'administration fiscale dans les 12 mois suivant leur réalisation.

La valeur de vente de l'actif immobilier est, quant à elle, diminuée des coûts liés à la vente, le plus souvent du montant d'une commission immobilière.

(Prix de vente – commission immobilière)

–

(Prix d'acquisition + droits d'enregistrement + travaux à plus-value déclarés)

=

Gain immobilier taxable

Modification de taux d'imposition

Le canton de Genève applique un taux d'imposition dégressif, fixé selon la durée de détention de l'immeuble.

Historiquement, lorsque la durée de détention dépassait 25 ans, la loi prévoyait un taux d'imposition de 0 %. Toutefois, dès l'entrée en vigueur de la LEFI, le taux minimum sera fixé à 2 %.

Comme évoqué en préambule, le recours déposé auprès de la Cour de Justice de Genève contre la LEFI vient d'être intégralement rejeté. Sauf recours auprès du Tribunal fédéral, les modifications présentées ci-dessus entreront en vigueur très prochainement.

Durée de détention	Taux de l'impôt
moins de 2 ans	50 %
entre 2 et 4 ans	40 %
entre 4 et 6 ans	30 %
entre 6 et 8 ans	20 %
entre 8 et 10 ans	15 %
entre 10 et 25 ans	10 %
plus de 25 ans	2 %

¹ À noter que la loi permet au propriétaire qui détient un immeuble depuis plus de 10 ans de retenir, comme valeur d'acquisition, la valeur fiscale de l'immeuble 10 ans auparavant, augmentée de 30 %.



Mécanisme de « step-up »

La vente de participations d'une société immobilière (SI) est assimilée à une vente d'immeuble soumis à l'IBGI. L'impôt est prélevé sur la différence entre le prix de vente attribué à l'immeuble et à son coût d'acquisition.

La problématique de la détention par l'intermédiaire d'une SI intervient lorsque l'acquéreur des actions procède par la suite à la vente de l'immeuble (asset deal).

Dans une telle situation, les réserves latentes constituées au fil du temps par la SI (la différence entre la valeur comptable de l'immeuble et son prix de vente) rentrent dans son bénéfice imposable.

Il peut ainsi en résulter une double imposition du gain immobilier. Le gain immobilier est imposé une première fois lors de la vente des actions de la SI (share deal) et une seconde fois, lors de la vente de l'immeuble par la SI (asset deal).

Cette imposition latente entraînait principalement des difficultés pour les propriétaires de biens immobiliers détenus par des SI, qui peinaient souvent à vendre leurs immeubles, et souvent avec une décote significative.

Dans ce contexte, l'administration fiscale a récemment modifié sa pratique en adoptant un mécanisme dit de « step-up », applicable à l'impôt cantonal et communal.

Ce mécanisme permet désormais aux sociétés immobilières de prendre en compte, lors de la vente de l'actif immobilier, les valeurs attribuées à l'immeuble lors de la vente des actions.

En d'autres termes, lors de la cession d'un immeuble par une société immobilière, le gain imposable n'est plus calculé sur la différence entre le prix de vente et la valeur comptable de l'immeuble, mais sur la différence entre le prix attribué à l'immeuble lors de la vente des actions (share deal) et le prix de vente lors de la cession de l'immeuble (asset deal).

Le mécanisme de « step-up » est applicable aux conditions suivantes :

1. La vente des actions de la SI a effectivement été soumise à l'IBGI ;
2. La demande d'application du mécanisme doit intervenir avant l'entrée en force de la taxation de l'exercice fiscal durant lequel les actions ont été vendues. À noter que la vente subséquente de l'immeuble ne doit pas intervenir dans ce même délai. La demande porte en réalité sur la reconnaissance d'une réserve latente imposée, qui compensera en tout ou partie un éventuel gain lors de la vente de l'immeuble.
3. La SI qui requiert l'application du mécanisme doit obtenir la levée du secret fiscal auprès du vendeur des actions concernant l'IBGI réglé (important de le prévoir contractuellement).

Cette nouvelle pratique est la bienvenue. Elle facilitera la cession des actions d'une SI, les acquéreurs n'ayant plus à craindre une double imposition du gain immobilier.



N'hésitez pas à nous contacter !

cjc@cjcadvisors.ch | www.cjcadvisors.ch

Team CJC

Ce document est destiné à des fins d'information uniquement et ne constitue pas un conseil, une offre ou une invitation à conclure un quelconque accord juridique. Les informations sur les sujets couverts par ce document peuvent changer au fil du temps. CJC Advisors SA ne veillera pas à ce que de nouvelles informations soient portées à l'attention de tout destinataire de ce document.

Ce document a été préparé sans tenir compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins d'un individu ou d'une entité spécifique. Rien dans ce document ne constitue un conseil ou une stratégie adaptée ou appropriée aux circonstances individuelles, ni ne constitue une recommandation personnelle à l'égard d'une personne ou d'une entité spécifique. Avant de faire un choix, le destinataire de ce document doit s'interroger sur l'adéquation de la stratégie choisie à sa situation et à ses objectifs personnels et consulter son propre conseiller financier, juridique, comptable ou fiscal.

CJC Advisors SA n'accepte aucune responsabilité pour toute perte résultant de l'utilisation de ce document.



Rue du Rhône 30, 1204 Genève, Suisse
www.cjcadvisors.ch