

Immobilier Amnistie jusqu'en 2003...

La loi d'impôt fédéral direct, entrée en vigueur le 1er janvier 1995, de même que toutes les lois parallèles des cantons romands, instituaient une «amnistie» fiscale partielle en faveur des sociétés immobilières et ceci pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 1999. Insuffisant...

Devant la difficulté, tant pour les contribuables que pour l'autorité fiscale, de respecter ce délai, au demeurant fort bref, les chambres fédérales ont décidé récemment de le proroger jusqu'au 31 décembre 2003. Le projet de loi neuchâteloise prévoit, quant à lui, une prolongation jusqu'au 31 décembre 2001, mais s'alignera vraisemblablement sur la loi fédérale. Qu'est-ce qu'une société immobilière et pourquoi est-il nécessaire de les amnistier?

Désuète

Une société immobilière est une personne morale (société anonyme, société à responsabilité limitée ou société coopérative) dont le but principal consiste en la propriété d'immeubles et dont la plus grande partie des rendements se compose de revenus immobiliers (loyers, par exemple).

A l'époque, l'avantage de ce type de structure était double : d'une part, il garantissait l'anonymat des propriétaires d'immeubles; d'autre part, le transfert des actions, donc, économiquement, de l'immeuble ne donnait pas lieu à la perception des droits de mutation (lods).

Depuis, les lois ont changé et rendu inopérants ces avantages. Par contre, le principal inconvénient des sociétés immobilières demeure, à savoir la double imposition économique des rendements de l'immeuble; en effet, la loi suisse postule que le bénéfice d'une société est imposé une première fois auprès de cette dernière et une deuxième fois auprès de l'actionnaire au moment de la distribution du bénéfice sous forme de divi-

dende. Afin d'atténuer la rigueur de cette double imposition, les sociétés immobilières ont amorti de façon excessive les immeubles dont elles sont propriétaires; en conséquence, la valeur comptable desdits immeubles est la plupart du temps notablement inférieure à leur valeur réelle. Jusqu'en 1995, ces différences rendaient pratiquement impossible toute dissolution de sociétés immobilières par le transfert des immeubles en propriété directe aux actionnaires.

Un «cadeau»

L'«amnistie» fiscale consentie depuis 1995 prévoit une double atténuation de la charge fiscale en cas de dissolution des sociétés immobilières et d'attribution de leurs immeubles en propriété directe à leurs actionnaires, ce qui permet, pour le futur, de supprimer la double imposition économique. Cette atténuation représente une réduction de 75% de la charge fiscale inhérente à la dissolution, tant auprès de la société que chez l'actionnaire (dividende en nature).

Nonobstant cette réduction, les montants d'impôt demeurent dans certains cas considérables et peuvent nécessiter une augmentation de l'endettement sur l'immeuble, notamment lorsque la société ne dispose pas des liquidités pour payer l'impôt.

Quelle décision prendre? La réponse à la question de savoir s'il est avantageux fiscalement de dissoudre une société immobilière dépend, d'une part, de la charge d'impôt liée à cette dissolution et d'autre part de l'économie future résultant de la suppression de la double imposition des rendements d'immeubles. Il convient également de tenir compte d'une probable diminution des taux d'impôt des personnes morales aux niveaux cantonal et communal, vraisemblablement dès le 1er janvier 2001.

Philippe Béguin, expert fiscal diplômé