

L'Etat favorise la liquidation

Durant ces dernières semaines, la polémique touchant à la future amnistie fiscale, à son opportunité et à ses effets a occupé la une de l'actualité. Plus modestement, mais de façon partiellement comparable, les nouvelles lois fédérale et cantonale entrées en vigueur le premier janvier 1995 «amnistient» les sociétés dites immobilières (SI). Il ne s'agit toutefois pas ici d'un cadeau aux fraudeurs dans l'intérêt de l'Etat mais de l'instauration d'une période de transition destinée à mettre fin, dans une certaine douceur, à des situations parfois inextricables.

● Que sont les sociétés immobilières?

Dans la quasi totalité des cas, les sociétés immobilières sont des sociétés anonymes ordinaires. Leurs caractéristiques résident dans leur but et la composition de leurs actifs; elles ont été constituées afin d'acheter, de vendre et de détenir un ou plusieurs biens immobiliers; l'actif de leur bilan est, précisément, composé presque exclusivement d'immeubles. Les sociétés immobilières ont connu une grande vogue jusqu'à l'introduction, au milieu des années soixante, de la propriété par étages; elles permettaient de diviser fort aisément la propriété d'un immeuble. D'un point de vue fiscal, une utilisation habile de cette structure

juridique offrait souvent la possibilité d'échapper aux droits de mutation ou à l'imposition des gains immobiliers.

● **Des avantages mais aussi des inconvénients.** Au fil des années, en raison de l'évolution des lois et de la pratique, les avantages des SI sont allés décroissant, au contraire de leurs inconvénients; le premier d'entre eux est, naturellement, la fameuse double imposition économique. Selon ce principe, sacro-saint en droit suisse, le bénéficiaire d'une société est imposé deux fois: tout d'abord lorsqu'il est réalisé par ladite société puis lorsque celle-ci le distribue à son ou ses actionnaires sous forme de dividende. L'autre principal inconvénient des SI apparaît au moment où, pour des motifs qui peuvent être fort variés et souvent tout à fait louables, le ou les immeubles doivent être transférés à un ou plusieurs actionnaires de la SI. Fréquemment, la valeur au bilan des immeubles en question est basse, conséquence d'amortissements pratiqués au fil des années afin de réduire, tant que faire se peut, le bénéfice de la société, imposé à double. Dès lors, la cession des immeubles à l'actionnaire provoquera naturellement une plus-value, évidemment imposable à la fois chez la société et chez son actionnaire... Quand on parlait de situations inextricables...

● **Cinq ans pour dissoudre.** Afin de mettre un terme à ce qui devenait hautement insatisfaisant tant pour les contribuables que, paradoxalement, pour le fisc, les nouvelles lois d'impôts incitent clairement à une liquidation des sociétés immobilières par le transfert à leurs actionnaires directs des biens immobiliers dont elles sont propriétaires. Cette incitation revêt la forme d'une réduction de 75% des impôts de liquidation dus sur la plus-value des immeubles et ceci aux deux niveaux d'imposition (société puis actionnaire). Un délai de cinq ans, échéant au 31 décembre 1999, a été fixé pour ce faire. Ces liquidations doivent à notre sens être encouragées; elles permettent, à moindre coût, d'éliminer le fameux impôt latent que les sociétés immobilières traitent comme un boulet. De plus, la situation actuelle du marché autorise l'espoir d'une négociation avec l'autorité fiscale d'une «valeur de sortie» des immeubles pas trop défavorable. C'est à cette condition et à cette condition seulement que l'amnistie des SI, voulue par le législateur, déploiera tous ses effets.