
Ventes immobilières
share deal vs asset deal

Lausanne, le 5 mars 2019

María Josefa Palmero-Areán, avocate, experte fiscale diplômée

Agenda

- Introduction
- Propriété directe vs propriété indirecte
- Structure de détention
- Problématiques
- Conséquences fiscales
 - A. Asset deal*
 - B. Share deal*
 - i. Au niveau de la holding
 - ii. Au niveau des sous-jacentes
- Particularité vaudoise
- Conclusion

Introduction

➤ **Formes** de détention immobilière

- ✓ Directe
- ✓ Indirecte

➤ **Nature** des biens immobiliers

- ✓ Fortune privée
- ✓ Fortune commerciale

Propriété directe vs propriété indirecte

	Directe	Indirecte
Acquisition	<ul style="list-style-type: none">- Droits de mutation- Emoluments RF- frais notaire (acte authentique)	<ul style="list-style-type: none">- Acte sous seing privé suffisant- GE: droits d'enregistrement si acte notarié
Vente	<ul style="list-style-type: none">- GI- Remploi possible	<ul style="list-style-type: none">- Dépend du statut de la société et du lieu de situation des immeubles: soit impôt sur le bénéfice soit GI- Impôt sur le revenu c/o actionnaire sur dividendes donc pas de gain en capital privé exonéré

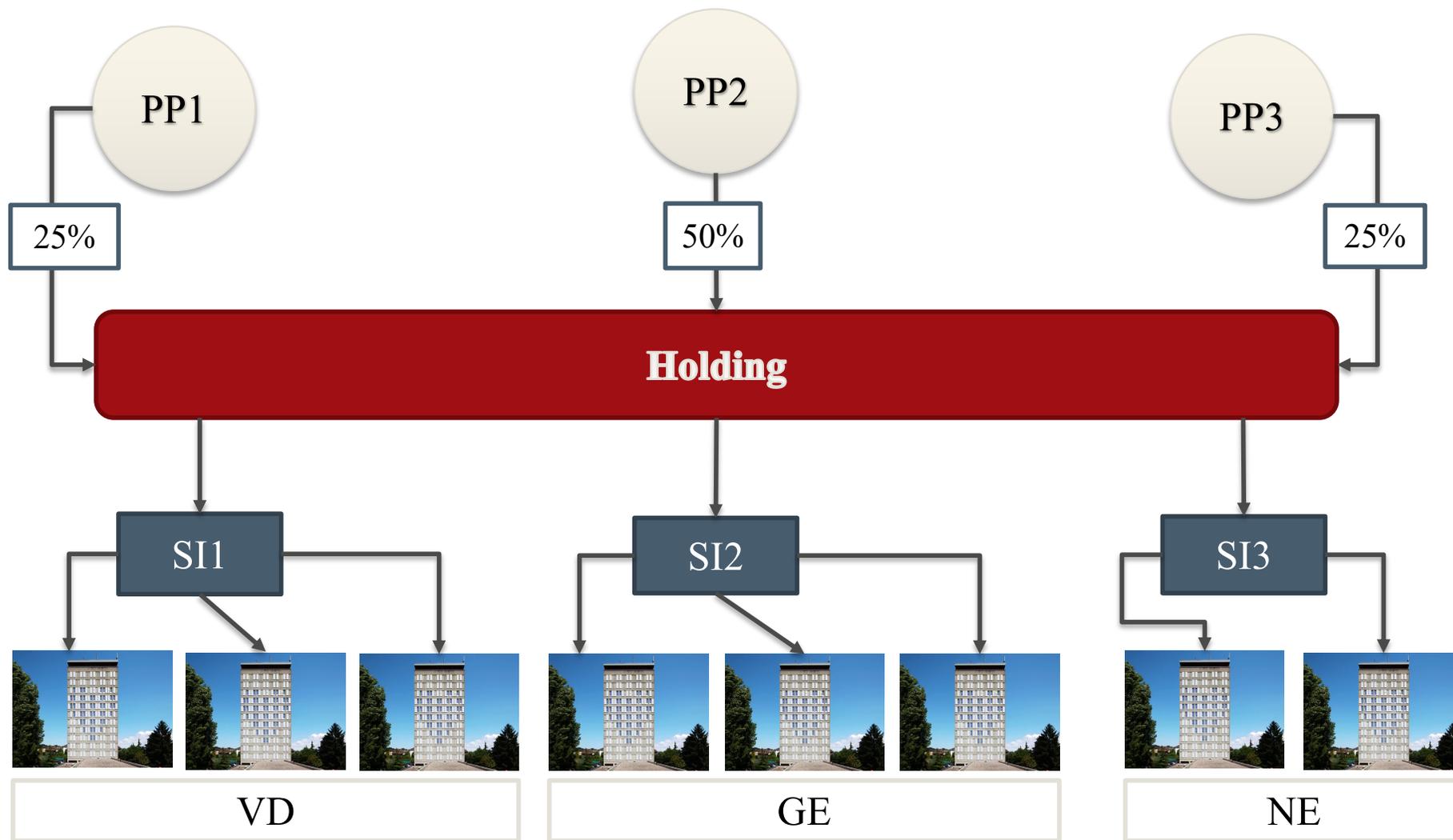
Propriété directe vs indirecte

	Directe	Indirecte
<i>Impôt sur le revenu/bénéfice</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Valeur locative/loyers nets (mas. 41.5% VD) - Déduction frais entretien effectifs ou forfaitaires (10/20%) - Déduction intérêts hypothécaires (rendement de fortune + 50k) 	<ul style="list-style-type: none"> - Loyers nets - Prix du marché et couverture des charges de la SI, à défaut PAA en faveur de l'actionnaire (revenu + IA); - Rémunération pour mise à disposition des cédules - Déduction de tous les frais justifiés par l'usage commerciale - Imposition des dividendes dans le chef de l'actionnaire (avec imposition partielle)
<i>Impôt sur la fortune</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Valeur fiscale du bien - Déduction de la dette hypothécaire - Impôt foncier 	<ul style="list-style-type: none"> - Impôt immobilier complémentaire (VD) - Impôt sur la fortune au niveau de l'actionnaire - Impôt foncier

Propriété directe vs indirecte

	Directe	Indirecte
<i>Avantages</i>	<ul style="list-style-type: none">- Évite la double imposition économique- Assiette impôt sur la fortune réduit puisque valeur fiscale déterminante- Pas d'impôt complémentaire immobilier (VD)- Vente à la valeur vénale possible sans tenir compte dans prix de vente de charge fiscale latente	<ul style="list-style-type: none">- Évite droits de mutation, émoluments RF et frais notaire en cas de transfert- Déduction sans limites des intérêts passifs- Déduction au titre de pertes en cas de moins-value- Confidentialité
<i>Inconvénients</i>	<ul style="list-style-type: none">- Aucune confidentialité- Droits de mutation, émoluments RF et frais notaire en cas de transfert- Déduction des intérêts passifs limitée	<ul style="list-style-type: none">- Impôt complémentaire immobilier (VD)- Double imposition économique

Structure de détention



Problématiques

- *Quel(s) actif(s) vendre? Les immeubles (asset deal) ou les actions (share deal)?*
- *Comment et où serait imposée une vente des immeubles? Et des actions ?*
- *Quelle transaction est la plus efficace fiscalement pour le vendeur?*
 - ✓ Disparition des avantages fiscaux en cas de liquidation des SI vaudoises
 - Les SI constituées avant le 1.01.1995 décidant leur dissolution pour permettre le transfert des immeubles à leurs actionnaires et dont la liquidation est terminée avant le 01.01.2004 bénéficient d'une **réduction de 75%** de l'impôt frappant le bénéfice (claw back de 5 ans, *i.e.* rappel si aliénation par l'actionnaire dans les 5 ans) + exonération droits de mutation (269 LI)
- *Quelle transaction préférera l'acheteur?*

Conséquences fiscales – *asset deal*

- Chaque SI vend les immeubles qu'elle détient (en bloc ou individuellement)
- Intéressant pour trouver un/des acheteurs potentiels → sélection du/des immeubles possible + choix de la structure + évite charge fiscale latente (réalisation des réserves latentes au moment de l'aliénation)
- Impôt sur le bénéfice au niveau de chaque SI dû au canton du lieu de situation de chaque immeuble
 - Si immeubles dans plusieurs cantons – ventilation entre les cantons du bénéfice net imposable de chaque entité selon la différence entre le prix de vente et la valeur comptable de chaque immeuble augmentée des charges justifiées par l'usage commercial en lien avec celui-ci
- Droits de mutation/enregistrement sur prix de vente de chaque immeuble (charge acheteur) dû au lieu de situation de l'immeuble
- Remontée en principe neutre chez la holding (statut spécial ou réduction pour participations)
- Distributions par la holding aux actionnaires imposées au revenu – taux selon domicile de l'actionnaire, nature des actions et privilège pour participation qualifiée + IA 35% (récupérable)

Taux maximum, participations en fortune privée

	Vaud	Genève	Neuchâtel
Impôt sur le bénéfice (taux effectif)	13.79% (avant 1.1.2019 – 21.37%)	24.16% (dès 1.1.2020 – 13.79%?)	15.61%
Droits mutation/enregistrement	2.2% canton + max. 1.1% commune	3%	3.3%
Revenu avec imposition partielle (ICC et IFD)	27.9%	27%	22.86%
IA (récupérable)	35%	35%	35%

Conséquences fiscales – *Share deal - holding*

- Les actionnaires vendent leurs parts dans la holding → en principe gain en capital privé exonéré
- **MAIS** normes spéciales si des immeubles sont concernés car en principe, imposition au lieu de situation
- Peut compliquer la recherche d'acheteurs potentiels → sélection du/des immeubles non possible + structure imposée + transfert de charge fiscale latente (réserves latentes)

1) Vaud

- Si holding qualifiée de holding immobilière (prépondérance d'actifs immobiliers ou de parts dans des SI) – transparence donc vente équivaut pour les actionnaires à la vente des SI sous-jacentes
- Impôts sur les gains immobiliers
 - ✓ Prix de vente – (prix acquisition + impenses)
 - ✓ Taux entre 30% et 7% (dès 24 ans possession)
- Pas de droits de mutation

2) Genève

- Impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers
 - ✓ (prix de vente – valeur comptable)
 - ✓ Taux entre 50% et 0% (dès 25 ans possession)
- Pas de droits d'enregistrement pour autant que transfert sous seing privé

3) Neuchâtel

- Transparence de la holding et assimilation de la vente de ses parts à la vente par les actionnaires des parts des SI sous-jacentes (comme VD) → impôt sur les gains immobiliers
 - ✓ MAIS si actif brut constitué par l'ensemble des biens immobiliers sis à NE appartenant à chaque société représente moins de 25% de l'actif brut total, exonération
 - ✓ (prix de vente – prix d'acquisition)
 - ✓ Taux progressif selon gain avec supplément ou réduction du taux de base selon durée de possession – entre 64% et 16% (dès 14 ans)

- Droits de mutation – transfert de propriété juridique ou économique – communication par RC si modifications composition sociétés/organes – 3.3%

	Vaud	Genève	Neuchâtel
Impôt sur les gains immobiliers	7-30%	0-50%	16-64% avec possibilité d'exonération
Droits mutation/enregistrement	-	-	3.3%
Revenu avec imposition partielle (ICC et IFD)	-	-	-
IA (récupérable)	-	-	-

Conséquences fiscales – *Share deal* – *sous-jacentes*

- La holding vend ses parts dans les SI
- Peut compliquer la recherche d'acheteurs potentiels → sélection du/des immeubles non possible + structure imposée + transfert de charge fiscale latente (réserves latentes)

1) Vaud

- Bénéfice en capital réalisé lors de l'aliénation d'une participation à une SI qui bénéficie de la RPP est soumis à l' impôt sur les gains immobiliers (61 II et 64 II d) LI
 - ✓ Prix de vente – VC
 - ✓ Taux entre 30% et 7% (dès 24 ans possession)
- Pas de droits de mutation

2) Genève

- Gain mobilier c/o holding → impôt sur le bénéfice avec RPP **SAUF** si abus (société holding liquidée ou vendue après la vente des participations)
- Pas de droits d'enregistrement pour autant que transfert sous seing privé

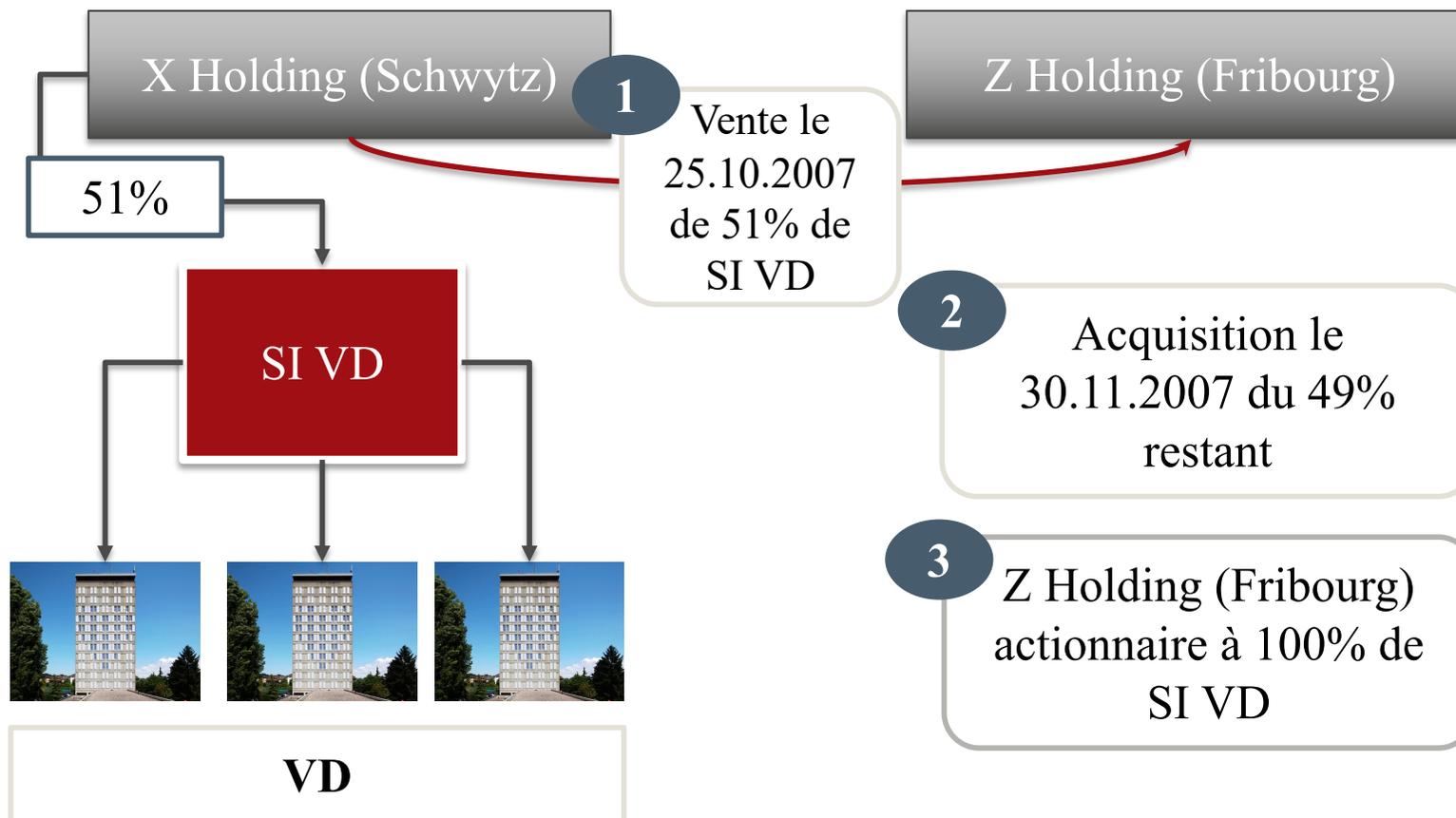
3) Neuchâtel

- Bénéfice imposable avec RPP
- Droits de mutation

	Vaud	Genève	Neuchâtel
Impôt sur le gains immobiliers	7-30% (cf. arrêt du TF et du TC)	-	-
Impôt sur le bénéfice, y.c. RPP	-	Proche de 0%	Proche de 0%
Droits mutation/enregistrement	-	-	3.3%
Revenu avec imposition partielle (ICC et IFD)	27.9%	27%	22.86%
IA (récupérable)	35%	35%	35%

Particularité vaudoise

- Arrêt du Tribunal fédéral du 7 octobre 2016 (2C_666/2015) et arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 7 décembre 2017



-
- Taxation de X Holding à l'impôt sur les gains immobiliers (VD)
 - Contestation par X Holding de son assujettissement à l'impôt dans le canton de Vaud du fait de l'absence de rattachement avec ce canton
 - Arrêt du TC du 15.06.2015 → confirme bordereau de taxation en considérant que la vente d'une SI détenant des immeubles VD est suffisante pour créer un rattachement vaudois
 - Recours au TF par X Holding considérant que pas d'assujettissement VD faute d'y avoir son siège, son administration effective ou encore un rattachement économique (ES ou immeuble)

➤ Article 21 I c) LHID (imposition des personnes morales)

- Les PM dont le siège ou l'administration effective se trouve hors canton sont assujetties à l'impôt lorsqu'elles sont propriétaires d'immeubles sis dans le canton ou qu'elles ont, sur un tel immeuble, des droits de jouissance réels ou des droits personnels assimilables économiquement à des droits de jouissance réels
- Est-ce que la détention de 51% d'une SI VD avec immeubles VD confère des droits personnels assimilables économiquement à des droits de jouissance réels sur des immeubles VD ?
 - Principe: imposition au lieu du siège ou de l'administration effective
 - Exception: 21 LHID → interprétation non extensive
- En s'inspirant de la doctrine majoritaire, le TF considère que la détention d'actions de SI ne suffit pas, à elle seule, à créer un assujettissement limité dans le canton de situation des immeubles **sous réserve** que la personne jouit comme un propriétaire des immeubles (par exemple, détention à 100% de la SI)

➤ Dans ce cas: X Holding n'a jamais été domiciliée à VD + n'a jamais été propriétaire directe des immeubles détenus par la SI + ne se trouve pas dans la même situation qu'un propriétaire vu qu'elle ne profite pas directement des revenus de la SI et ne jouit pas de ses immeubles

- ✓ Un assujettissement économique de X Holding à VD fondé sur 21 I c) LHID est exclu
- ✓ X Holding n'est pas assujettie à l'impôt sur le bénéfice à VD s'agissant des rendements immobiliers de la SI – les participations de la SI constituent des valeurs mobilières qui doivent être imposées en tant que telles (dividendes avec RPP si applicable)

➤ Article 12 II a) LHID (GI)

- Cette disposition assimile à une aliénation immobilière les actes juridiques qui ont les mêmes effets économiques qu'une aliénation sur le pouvoir de disposer d'un immeuble
- Un transfert de propriété économique au sens de cette disposition est réalisé lorsqu'une grande majorité des actions d'une société immobilière est transférée à un acheteur lequel se trouve, d'un point de vue économique, dans une position comparable à celle du propriétaire des immeubles appartenant à la SI (aussi lorsque ventes simultanées à un même acheteur par plusieurs actionnaires minoritaires)
- Selon le TF, imposition au lieu de situation de l'immeuble au titre du GI seulement si circonstances exceptionnelles propres à fonder un risque d'abus
 - ✓ La vente de l'intégralité du k est un transfert du pouvoir de disposer
 - ✓ L'aliénation partielle doit être examinée dans chaque cas concret pour déterminer si situation potentiellement abusive

-
- Dans ce cas: la seule vente de 51%, hors situation d'abus, n'est pas de nature à créer un assujettissement à l'impôt sur les gains immobiliers
 - Situation pourrait être abusive si vente de 51% du capital de la SI et vente du 49% restant par un tiers à Z Holding avait été effectuée d'un commun accord par les deux vendeurs
 - TF ne tranche pas définitivement la question et, à défaut d'état de fait complet, renvoie la cause au TC pour nouvelle décision et examen d'éventuelles circonstances pouvant conduire à une situation d'abus

Arrêt du TC du 7 décembre 2017

- › La transaction n'est pas abusive puisque les ventes des 51% et 49% n'ont pas été coordonnées
- › Confirmation que la vente de 51% du capital de la SI par X Holding n'est pas imposable au titre de l'impôt sur les gains immobiliers faute de circonstances exceptionnelles de nature à fonder un risque d'abus

Conclusion

- Un *asset deal* est relativement simple mais est souvent très cher
- En cas de *share deal* il convient de considérer les aspects fiscaux de tous les cantons de situation des immeubles et de ventiler le prix de vente sur les immeubles en question
- Des restructurations avant la vente pourraient être envisagées afin d'optimiser fiscalement
- le TF et le TC VD ont exclu l'assujettissement limité de sociétés hors canton détenant des SI VD à l'impôt sur les gains immobiliers sauf si:
 - ✓ Vente de la totalité des actions de la SI
 - ✓ Abus
- D'une manière générale, un *share deal* portant sur les parts de la holding serait fiscalement plus avantageux pour les actionnaires PP détenant les actions en FP **MAIS** cela peut entraver la recherche d'acheteurs