

Ventes immobilières genevoises

Bonne nouvelle pour les porteurs de parts de société immobilière

Au travers de leur «Panorama 2022», suivi d'une lettre informative du 27 janvier 2023, les autorités fiscales genevoises ont annoncé changer leur pratique administrative relative à la «double» taxation immobilière en cas de cession de sociétés immobilières.

Au sens des articles 80ss de la Loi générale sur les contributions publiques (LCP), la vente d'actions d'une société immobilière (SI) détenant des biens en terres genevoises, par une personne physique, est considérée comme un transfert économique de l'immeuble lui-même, et se trouve soumise à un impôt spécial sur les gains immobiliers genevois (taux dégressifs en fonction notamment de la durée de détention de l'objet). La base imposable dudit gain se détermine par la différence entre le prix de vente attribué au bien immobilier genevois et son coût d'acquisition. Lors de la vente ultérieure de l'immeuble, par la SI (*asset deal*), le gain immobilier au chef de la société est fiscalisé au travers de l'impôt sur le bénéfice, par la différence entre la valeur vénale de l'immeuble et sa valeur comptable. Dans cette situation, le même substrat fiscal subit une double imposition.

Information n°1/2023

Pour des questions de cohérence et de compétitivité intercantonale (en effet plusieurs cantons connaissent déjà un mécanisme similaire), l'Administration genevoise autorise désormais, sous certaines conditions, un «step-up» immobilier. Ce mécanisme consiste à reconnaître une réserve latente imposée (RLI) dans le bilan fiscal de la SI - sans effet sur le bénéfice imposable - à concurrence du gain immobilier imposé auprès de l'actionnaire



Fabien Nanchen.

cédant personne physique. Avec la dissolution de la RLI, la SI peut ainsi neutraliser fiscalement le gain comptable réalisé lors de l'aliénation ultérieure du bien immobilier, ce qui permet d'éviter une nouvelle imposition du même gain.

Conditions & applicabilité

La reconnaissance d'une RLI dans le bilan fiscal de la SI n'est autorisée par les

autorités compétentes que pour l'imposition cantonale et communale du bénéfice (ICC), aux conditions cumulatives suivantes:

1. L'aliénation de la participation dans la SI par la personne physique (détention en fortune privée) doit effectivement générer le prélèvement d'un impôt sur le gain immobilier genevois, ceci par immeuble, et après déduction des impenses;
2. La RLI doit être demandée par la SI genevoise - en possession d'une levée du secret fiscal dûment datée et signée par les précédents actionnaires personnes physiques - au plus tard avant l'entrée en force de la taxation du gain immobilier du particulier cédant.

Conclusion

En offrant une solution permettant d'éliminer une double imposition immobilière, l'administration genevoise facilite la cession d'actions de SI, tout en évitant les fardeaux fiscaux redondants.

Les acteurs privés du marché immobilier, ainsi que les institutions de prévoyance et leurs conseils, analyseront en détail les modalités d'application de ces nouvelles dispositions, tant elles toucheront les négociations contractuelles et les transactions immobilières impliquant la vente de sociétés immobilières. ■

FABIEN NANCHEN

WEALTH PLANNING TAX SUISSE
EDMOND DE ROTHSCHILD