

Opération immobilière: en direct ou au travers d'une société immobilière?

La société immobilière a connu un formidable essor au siècle passé pour l'acquisition de biens immobiliers. Les étrangers s'y intéressaient notamment en raison de la confidentialité assurée. Cela permettait aussi des transferts sans perception de droit de mutation. Une bombe fiscale à retardement?

Bernard Jahrmann
Expert-comptable diplômé

La plupart des anciennes sociétés immobilières ont disparu, profitant de réductions fiscales importantes en matière d'impôts directs et de droit de mutation accordées durant une certaine période. Les autorités de l'époque s'étaient rendu compte du problème que représentait la détention d'une telle société pour les particuliers. Examinons quelques cas de figure pour des cas faisant partie de la gestion de la fortune privée. Vous avez trouvé la villa de vos rêves et constituez une société pour l'acquérir (coûts de création et de fonctionnement). En outre, comme toute entreprise doit tendre à réaliser un bénéfice, le loyer que vous devrez lui payer doit non seulement couvrir les charges courantes, mais également laisser une marge qui sera soumise à l'impôt. Ainsi, votre sortie de fonds sera supérieure à une acquisition en direct. De plus, les bénéfices ainsi accumulés seront certainement un jour ou l'autre distribués, ce qui présuppose une seconde imposition auprès de l'actionnaire. Ainsi, même si cette seconde ponction fiscale personnelle sera moins élevée grâce à la réforme de la fiscalité des entreprises, vous n'y aurez en définitive rien gagné, si ce n'est qu'un report dans le temps d'une partie de l'imposition.

Bénéfice réinvesti

Vous avez enfin trouvé le locatif qui vous procure un bon rendement. Celui-ci pourrait être ac-



quis par une société immobilière. L'avantage résidera dans le fait que vous ne serez pas imposé sur les rendements tant que vous ne procéderez pas à une distribution

«Une solution intéressante si l'on envisage de réinvestir les bénéfices dans d'autres acquisitions.»

de dividende, la société quant à elle le sera bien évidemment. Cette solution peut s'avérer intéressante si l'on envisage de réinvestir les bénéfices dans d'autres acquisitions immobilières. Ainsi, au contraire d'un achat en propriété directe, où les rendements

seraient imposés comme des revenus ordinaires à des taux pouvant atteindre les 35% à 40%, cette solution laisse un montant disponible plus important pour d'éventuelles nouvelles opportunités.

Double imposition

En conclusion, les aspects négatifs d'une acquisition au travers d'une personne morale résident essentiellement dans la double imposition (société/actionnaire), le coût administratif de l'existence de la société, ainsi que le paiement d'un loyer devant en principe correspondre au marché, donc forcément plus élevé que les seules charges courantes. De plus, en cas de vente, le futur acheteur ne sera peut-être pas intéressé par l'acquisition de la société, ce qui permettrait au vendeur de bénéficier d'une imposition au titre du gain immobilier privé, mais plus par le bien immobilier en lui-même, ce qui générera un bénéfice en capital imposable auprès de la société, puis de l'actionnaire!

Certains avantages

On peut tout de même y trouver quelques avantages, notamment si l'on songe au fait que l'on peut décider du moment où l'on distribuera le dividende. En effet, ceci pourra par exemple intervenir lors d'une année où les autres revenus sont faibles ou en même temps qu'un rachat important au fonds de prévoyance qui permettra d'annuler tout ou partie de l'impact fiscal.