

# «S.I.»: la panacée des pros de l'immobilier?

La société immobilière (S.I.) doit son nom à son activité principale, qui consiste à construire, gérer et vendre des biens immobiliers. A la base, il s'agit d'une personne morale, société anonyme ou à responsabilité limitée.

Bernard Jahrmann  
Expert-comptable diplômé

La question de savoir s'il est opportun d'utiliser ce moyen pour des opérations immobilières lorsqu'on est un professionnel se pose parfois, bien qu'il n'y ait jamais de solution idéale.

Les montants en jeu dans les opérations immobilières sont la plupart du temps importants. Par conséquent, lorsqu'on parle d'imposition d'un revenu en qualité de professionnel dans l'immobilier, en particulier lors d'une vente, les taux peuvent assez facilement atteindre des sommets. Ainsi, lorsqu'on additionne l'impôt et l'AVS, c'est très facilement 50% du produit net qui disparaît. Il paraît dès lors plus que normal, lorsqu'on fait partie de cette catégorie professionnelle, de chercher à minimiser l'imposition autant que faire se peut.

Il faut également savoir, même si tel n'est pas toujours le cas, que lorsqu'un immeuble est attribué par l'autorité fiscale à la fortune commerciale du propriétaire, le rendement peut être soumis à l'AVS en plus du revenu.

## Professionnel ou «amateur»?

Pour tout un chacun se pose la question, lorsqu'il procède à des opérations immobilières – achat



© Shutterstock-images

d'immeubles de rendement ou achat et revente de biens de manière continue – à partir de quel moment il sera considéré comme professionnel et ses immeubles faisant partie de la fortune commerciale. Relevons que plus sa profession est proche du domaine immobilier, plus rapidement cette «transition» a lieu. Dans certains cas, en particulier lorsqu'on subit d'importantes pertes sur d'autres opérations, il peut valoir la peine, pour compenser, d'avoir des revenus provenant d'immeubles en détention directe.

**«La double imposition peut, selon les cantons, s'avérer plus favorable que l'imposition directe des rendements.»**

Acquérir un bien immobilier de rendement ou pour la revente au travers d'une société immobilière permet à tout le moins d'éviter la perception de l'AVS. Comme expliqué dans un précédent article, les revenus générés par une personne morale sont soumis à la double imposition, quelque peu

Il peut valoir la peine, fiscalement, de posséder un immeuble au travers d'une société immobilière.

modérée par la réduction accordée aux bénéficiaires sur les rendements de participation (> 10% du capital-actions/social). Cette réduction varie d'un canton à l'autre. La double imposition peut selon les cantons s'avérer plus favorable que l'imposition directe des rendements. A cela vient s'ajouter, il ne faut pas le négliger, le coût de création et de fonctionnement de la société.

## Bénéfice plus élevé

L'aspect positif de la détention d'un immeuble au travers d'une personne morale réside dans le fait que le bénéfice disponible après impôts pour effectuer de nouveaux investissements est plus élevé (en plus de l'absence d'AVS comme déjà évoqué). De plus, ici également, l'actionnaire pourra décider du moment de la distribution d'un éventuel dividende. Celle-ci pourra ainsi éventuellement intervenir au moment le plus opportun, être accompagnée d'un rachat au fonds de prévoyance ou compensée par une perte intervenue la même année par exemple.

Propriété: juillet-août 2012