

HARMONISATION: FONDS DE PLACEMENT POSSÉDANT DES IMMEUBLES EN PROPRIÉTÉ DIRECTE

S'agissant des placements collectifs de capitaux (fonds de placement) sans personnalité juridique, les investisseurs sont assujettis à l'impôt à proportion des valeurs patrimoniales et de leur rendement. Par souci de simplification, les fonds de placement avec immeubles en propriété directe ont été assimilés en termes d'harmonisation fiscale aux autres personnes morales (art. 20, al. 1 LHID, art. 49, al. 2 LFID). L'expérience des 20 dernières années démontre que de nombreux détails manquent de clarté dans la pratique.

Rétrospective. Les fonds de placement au sens de la *loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC)* ne sont pas des personnes morales. Les investisseurs détiennent des parts qui constituent une créance sur la direction du fonds à raison de leur participation aux actifs et au rendement du fonds. D'où un traitement en toute transparence des fonds de placement sur le plan fiscal. En termes de double imposition, la taxation du rendement et de la valeur fiscale d'un immeuble est rattachée au lieu de situation de la chose. Ainsi que l'a constaté un groupe de travail dès 1975, la combinaison des deux principes d'imposition est inconcevable en pratique: les investisseurs devraient être imposés à proportion de leur part dans le canton où est situé l'immeuble. C'est pourquoi, dans la LHID, une solution spéciale a été adoptée pour les fonds de placement possédant des immeubles en propriété directe: d'une part, la direction du fonds doit, comme toute personne morale, déclarer le produit de la propriété directe et le capital sur la base (le cas échéant) d'une répartition intercantonale de l'impôt, d'autre part, les investisseurs évitent une double imposition par exonération (art. 7, al. 3 LHID, art. 20, al. 1, let. e LFID). Dans les cantons, l'application du droit a donné lieu à des divergences d'interprétation, p. ex. à propos de la participation aux revenus courus, du traitement des écarts de valeur non réalisés, de l'imposition du capital et du calcul des quotes-parts de répartition de l'impôt.

Besoin de coordination. Répondant à une suggestion du groupe technique Fiscalité de la *Chambre fiduciaire*, le groupe de



MARCO GRETER,
DR EN DROIT, EXPERT
FISCAL,
MEMBRE DU GROUPE
TECHNIQUE FISCALITÉ DE
LA CHAMBRE FIDUCIAIRE,
PARTNER, ADB ALTORFER
DUSS & BEILSTEIN AG,
ZURICH

travail Fiscalité d'entreprise de la Conférence suisse des impôts (GTFE) a planché sur les questions de coordination, y compris dans le contexte du nouveau droit comptable. Les questions essentielles ont été débattues en avril 2014 lors d'une réunion de délégués de la Chambre fiduciaire, de représentants et d'experts-comptables des fonds de placement immobiliers ainsi que des membres du FTFE, débouchant dans la plupart des domaines sur des solutions communes qui sont actuellement développées au sein du GTFE. En voici un bref aperçu:

Caractère déterminant. Les fonds obéissent aux règles comptables de l'art. 87ss LPCC et – sauf dispositions contraires de cette dernière – à celles du droit comptable du CO. Le principe de l'évaluation de la valeur vénale (art. 88 LPCC) entraîne la publication de gains en capital non réalisés, ce qui, pour les immeubles de rapport, déroge à l'art. 960a CO et peut déclencher l'imposition de bénéfices non réalisés. Les comptes annuels selon la LPCC se résument quasiment au bilan, à partir duquel il est possible d'établir à des fins fiscales des comptes conformes aux règles du CO. Les autorités fiscales attendent soit une déclaration fondée sur les comptes annuels déterminants LPCC, soit la présentation de comptes établis selon le CO.

Participation aux revenus courus. Les achats opérés à l'émission des parts ne constituent pas un rendement immobilier mais, en pratique, sont imposés au niveau du fonds. A l'inverse, un rachat donne lieu au versement d'une part de revenu qui, jusque-là, n'était pas imposable pour le détenteur. Pour des raisons techniques d'exécution, les achats dans des fonds de placement resteront imposés à titre de rendement et le rachat ne sera pas imputé au détenteur des parts.

Evaluation de l'impôt sur le capital. Il est prévu d'appliquer un escompte de 10% en référence aux valeurs immobilières. Mais il est probable que les cantons ne pourront pas tous se rallier à cette solution pour des raisons normatives.

Répartition fiscale. Les cantons souhaiteraient recourir aux valeurs déterminantes pour l'impôt sur le bénéfice, sachant que pour les fonds qui déclarent déterminants les comptes annuels LPCC, ce sont les valeurs figurant dans ces comptes qui s'appliqueront.

Suite des événements. Les administrations des contributions prévoient d'émettre des circulaires, ce qui ne devrait pas intervenir avant 2015. Le délai transitoire sera de 3 ans.

Traduction de l'allemand.