



CIRCULAIRE

SOCIETES IMMOBILIERES

Disparition du statut spécial de l'article 59^{ter} de la loi du 26 novembre 1956 sur les impôts direct cantonaux (ci-après « LI 1956 »)

I N D E X

1	PREAMBULE.....	2
2	CAPITAL PROPRE DISSIMULE OU SOUS-CAPITALISATION.....	2
	2.1 Introduction.....	2
	2.2 Le principe pour admettre l'existence de capital propre dissimulé.....	3
	2.3 Les critères de détermination du capital propre dissimulé.....	3
3	LES PROVISIONS POUR FRAIS D'ENTRETIEN PERIODIQUES.....	4
	3.1 Introduction.....	4
	3.2 1 ^{ère} variante : la transformation en un fonds d'amortissement.....	4
	3.3 2 ^{ème} variante : la dissolution intégrale de la provision.....	5
	3.4 Règles d'application.....	5
	3.5 Procédure administrative.....	5
4	LES AMORTISSEMENTS.....	5
5	LES FONDS DE PLACEMENT.....	6
6	ENTREE EN VIGUEUR.....	6

1 PREAMBULE

Le statut spécial des sociétés immobilières prévu à l'article 59^{ter} LI 1956 n'est pas conforme aux dispositions de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation fiscale des impôts directs des cantons et des communes (ci-après «LHID »). Il est donc abrogé par l'introduction de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (ci-après «LI »). Ceci a pour conséquence que les sociétés immobilières sont désormais traitées comme les sociétés ordinaires.

Cette situation entraîne trois modifications importantes :

- Le capital propre dissimulé (sous-capitalisation) est calculé conformément à la circulaire no 6, période fiscale 1997, de l'Administration fédérale des contributions ;
- Les provisions pour frais d'entretien périodiques doivent être dégagées ;
- Les amortissements sont admis fiscalement.

2 CAPITAL PROPRE DISSIMULE OU SOUS-CAPITALISATION

2.1 Introduction

Du point de vue du droit civil, la société et son actionnaire ont l'entière liberté de choisir la forme de financement qui leur paraît la plus appropriée, soit par les fonds propres, capital-actions ou capital-participation, soit par les fonds étrangers, l'emprunt. En particulier, l'actionnaire peut accorder un prêt à sa propre société. Le Code des obligations ne contient aucune règle à ce sujet et se limite à indiquer le montant minimum du capital social.

Ainsi, de manière générale, l'autorité fiscale n'a pas à intervenir dans le choix de financement, ni à juger si les mesures financières prises en vue d'atteindre le but social sont adéquates. Il arrive toutefois que des sociétés choisissent certains modes de financement non pas pour des raisons de politique commerciale ou financière mais en vue de diminuer la charge d'impôt qui les frappe. Tel est le cas lorsqu'une société emprunte à ses actionnaires des sommes qui apparaissent formellement à son bilan comme des fonds étrangers alors qu'elles jouent économiquement le rôle de capital propre. En d'autres termes, la sous-capitalisation correspond à une insuffisance de fonds propres financée par des prêts des actionnaires.

Cette situation est la conséquence de la distinction fondamentale de traitement entre les fonds étrangers et les fonds propres. Si la rémunération des fonds étrangers est une charge justifiée par l'usage commercial, la rémunération des fonds propres constitue une affectation de bénéfices non déductible. De plus, les fonds propres sont soumis à l'imposition sur le capital contrairement aux fonds étrangers.

Précédemment, l'autorité fiscale, confirmée par la jurisprudence du Tribunal fédéral, présumait une intention d'éluider l'impôt et retenait la théorie de l'évasion fiscale pour lutter contre un financement inadapté aux données économiques. Elle considérait comme capital propre dissimulé la part des dettes de la société qui joue effectivement le rôle de fonds propres et comme prestations appréciables en argent les intérêts payés sur la part des dettes considérée comme capital propre dissimulé.

La LI et la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (ci-après «LIFD») sont toutes inspirées de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Elles ont introduit des dispositions prévoyant que la part des fonds étrangers économiquement assimilable au capital propre est soumise à l'impôt sur le capital et la part des intérêts y relative est ajoutée au résultat imposable (art. 102 LI et 65 LIFD). Ces textes n'exigent donc plus l'intention d'éluider l'impôt, c'est-à-dire une situation d'évasion fiscale.

2.2 Le principe pour admettre l'existence de capital propre dissimulé

Seuls les fonds qui proviennent directement ou indirectement des détenteurs de parts ou de personnes physiques ou morales qui leur sont proches peuvent constituer du capital propre dissimulé. Ce n'est pas le cas si les fonds étrangers sont fournis par des tiers indépendants et que ni les détenteurs de parts ni les personnes proches ne le garantissent.

2.3 Les critères de détermination du capital propre dissimulé

Il est délicat de déterminer la relation entre les fonds étrangers et les fonds propres ; cette proportion est différente d'une branche économique à l'autre, voire d'une entreprise à l'autre.

Pour remédier à cette difficulté, l'Administration fédérale des contributions a publié une circulaire dans laquelle elle fixe des règles posant, en fonction des types de sociétés, des ratios minima de fonds propres. La base de calcul est la valeur vénale des actifs à la fin de la période fiscale.

En règle générale, on considérera que la société peut obtenir, par ses propres moyens, des fonds étrangers à concurrence des pourcentages suivants, calculés sur la valeur vénale de ses actifs:

Liquidités	100 %
Créances pour livraisons et prestations	85 %
Autres créances	85 %
Stocks de marchandises	85 %
Autres actifs circulants	85 %
Obligations suisses et étrangères en francs suisses	90 %
Obligations étrangères en monnaie étrangère	80 %
Actions cotées suisses et étrangères	60 %
Autres actions et parts de sàrl	50 %
Participations	70 %
Prêts	85 %
Installations, machines, outillage, etc.	50 %
Immeubles d'exploitation	70 %
Villas, propriétés par étages, maisons de vacances et terrains à bâtir	70 %
Autres immeubles	80 %
Frais de constitution, d'augmentation de capital et d'organisation	0 %
Autres actifs immatériels	70 %

Pour les sociétés financières, la limite maximale admissible des fonds étrangers est fixée en règle générale à 6/7 du total du bilan.

L'Administration cantonale vaudoise applique intégralement cette circulaire.

3 LES PROVISIONS POUR FRAIS D'ENTRETIEN PERIODIQUES

3.1 Introduction

Historiquement, ces provisions ont été admises dans le but de garantir le financement de travaux d'entretien importants. De fait, elles constituent des provisions pour charges futures, à caractère de réserve, qui ne sont pas admises dans le cadre de l'imposition ordinaire des sociétés de capitaux et des sociétés coopératives. **Par conséquent, les états financiers doivent être adaptés aux nouvelles normes fiscales et les provisions constituées doivent être dérogées.**

- Dès la période fiscale 2001, toute nouvelle dotation à la provision est automatiquement ajoutée au résultat imposable et considérée comme une réserve faisant partie des fonds propres soumis à l'impôt sur le capital ;
- Les provisions constituées jusqu'à la période fiscale 2000 doivent être dérogées soit par leur transformation en un fonds d'amortissement sur immeuble (cf. 1^{ère} variante), soit par leur dissolution intégrale sur une période transitoire de cinq ans au plus (cf. 2^{ème} variante).

3.2 1^{ère} variante : la transformation en un fonds d'amortissement

La « provision pour frais d'entretien périodiques » existante est remplacée par un poste intitulé « fonds d'amortissement sur immeuble ». Elle peut également être utilisée à amortir directement le poste d'actif « immeuble » concerné.

Une seule restriction est posée : la valeur nette comptable de l'immeuble ne doit pas être inférieure à une valeur minimum fixée selon des principes définis dans la circulaire de l'administration cantonale des impôts relative aux amortissements et provisions, au dessous de laquelle il n'est plus possible d'amortir. L'éventuel excédent est considéré comme une provision qui doit être dissoute selon la 2^{ème} variante.

3.3 2^{ème} variante : la dissolution intégrale de la provision

La provision doit être dissoute intégralement. Pour ce faire, l'autorité fiscale accorde un délai transitoire de cinq ans. Un éventuel solde constaté lors de la période fiscale 2005 sera automatiquement intégré au résultat imposable et considéré comme une réserve faisant partie des fonds propres soumis à l'impôt sur le capital.

Le rythme de dissolution est laissé à la libre appréciation du contribuable. Une seule restriction est posée en cas de frais d'entretien d'immeuble importants. Ainsi, lorsque les frais d'entretien débités au compte de « Profits et Pertes » sont supérieurs à 20 % du revenu locatif brut, l'autorité fiscale exige la dissolution de la provision au minimum à concurrence de l'excédent.

3.4 Règles d'application

Les contribuables ont le libre choix entre les deux options. Ledit choix s'effectue **par immeuble**. Ainsi, il est tout à fait possible d'opter pour la 1^{ère} variante pour un des objets et pour la seconde pour un autre. Par contre, le choix est définitif.

3.5 Procédure administrative

En annexe à la déclaration d'impôt 2001, les sociétés concernées recevront une formule A/03 modifiée. Celle-ci présentera les nouvelles dispositions, notamment les deux variantes susmentionnées. Les contribuables dresseront une liste de leurs immeubles avec l'option choisie par objet. Il s'agira d'un engagement irrévocable.

Dans l'hypothèse où un contribuable n'annoncerait pas son choix, ou de manière ambiguë, l'autorité fiscale déterminera elle-même l'option sur la base des comptes annuels 2001 déposés.

Pour les sociétés qui auraient procédé à la clôture des comptes annuels 2001 avant la publication de la présente, sans avoir tenu compte de ce qui précède, elles auront la possibilité de corriger cet état de fait directement par la déclaration d'impôt. Les comptes annuels 2002 devront toutefois être corrigés en conséquence.

4 LES AMORTISSEMENTS

La disparition du statut spécial permet les amortissements. La circulaire de l'administration cantonale des impôts relative aux amortissements et provisions fournit toutes les explications relatives à ce point.

5 LES FONDS DE PLACEMENT

Les fonds de placement qui détiennent en propriété directe des immeubles sont également soumis aux instructions susmentionnées.

6 ENTREE EN VIGUEUR

Les nouvelles dispositions introduites par la LI sont applicables pour tout exercice comptable clôturé après le 1^{er} janvier 2001.

Lausanne, janvier 2002