

NEWSLETTER 5

Février 2023

LETTRE D'INFORMATION RELATIVE À LA FISCALITÉ

Les autorités fiscales genevoises ont récemment décidé d'une nouvelle pratique en lien avec la vente de sociétés immobilières. Afin d'éviter une imposition multiple du même substrat fiscal, il est désormais possible d'enregistrer, dans le bilan fiscal de la société immobilière ayant fait l'objet de la vente de ses parts, une correction ("step-up") de la valeur fiscalement déterminante des immeubles détenus.

Dans les cantons connaissant un système d'imposition dualiste des gains immobiliers, la vente des parts ("share deal") d'une société qualifiant fiscalement de société immobilière peut conduire à une imposition multiple du même substrat fiscal.

En effet, la personne physique détenant des parts d'une société immobilière, avec immeubles sis dans des cantons dits dualistes, détenue dans sa fortune privée, réalisera potentiellement un gain imposable à l'impôt sur les gains immobiliers au moment de la vente de ses parts (assimilation à la vente d'une immeuble).

Cette mutation de la détention économique de la société immobilière ne générera toutefois pas de modification dans le bilan commercial de la société. Ainsi, en cas de vente ultérieure de(s) immeuble(s) par la société, la réserve latente imposée précédemment à l'impôt sur les gains immobiliers dans le cadre du share deal sera potentiellement imposée une seconde fois à l'impôt sur le bénéfice.

En effet, plusieurs cantons romands, notamment, ont jusqu'à présent refusé d'appliquer une correction ("step-up") de la valeur fiscalement déterminante des immeubles détenus par une société immobilière ayant fait l'objet d'un share deal malgré un vief arrêt du Tribunal Fédéral (ATF Ravugn datant de 1976).

A cet égard, les autorités fiscales genevoises ont récemment décidé de modifier leur pratique antérieure et de permettre désormais la prise en compte d'une correction ("step-up") de la valeur fiscalement déterminante des immeubles d'une société immobilière ayant fait l'objet d'une transaction ayant généré un impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI)¹. Cette nouvelle pratique a été formalisée par le biais de l'Information No 1/2023 publiée le 27 janvier 2023 par l'Administration fiscale cantonale.

Le step-up sera applicable aux conditions suivantes :

- L'enregistrement d'une réserve latente imposée correspondante à la plus-value effectivement soumise à l'IBGI ne sera valable qu'au niveau de l'impôt

¹ La question de l'application du "step-up" dans le cas de la vente d'une société immobilière (avec immeuble à Genève) soumise à l'impôt sur le bénéfice

par une personne morale exonérée reste ouverte et devrait faire l'objet de discussions avec les autorités fiscales genevoises.

cantonal et communal. En effet, il n'y pas pas d'imposition au niveau de l'impôt sur les gains immobiliers au niveau fédéral;

- La réserve latente imposée sera soumise à l'impôt sur le capital;
- Le step-up s'effectuera de manière individualisée, soit immeuble par immeuble;
- L'imposition du share deal a été effectuée à un taux minimum de 10%. Pour rappel, le taux d'IBGI peut-être de 0% à Genève pour une durée de possession de 25 ans et plus;
- La société immobilière demande le step-up au plus tard avant l'entrée en force de la taxation correspondante à l'année fiscale durant laquelle les parts de la société ont été aliénées;
- La société immobilière doit obtenir la levée du secret fiscal de la part du vendeur des parts de sorte à ce que le fisc puisse communiquer l'assiette du step-up à la société;
- Aucune forme particulière n'est requise pour la demande de step-up. En principe, cette demande s'effectuera soit par le biais d'une demande de ruling soit par le biais de la déclaration d'impôt de la société immobilière.

Commentaire

Sur la base de ce qui précède, il est dès lors vivement recommandé dans le cadre du processus de rédaction du contrat d'acquisition des parts (SPA - share purchase agreement), que l'acquéreur fasse introduire une clause selon laquelle le vendeur autorise la levée du secret fiscal en faveur de la société immobilière de sorte à ce que celle-ci dispose des informations nécessaires pour revendiquer le step-up. A cet égard, l'administration fiscale genevoise a mis à disposition un modèle d'autorisation de la levée du secret fiscal sur son site internet. Cette autorisation doit être accompagnée d'une copie de document d'identité du vendeur.

Conclusion

Cette nouvelle pratique facilitera le transfert de sociétés immobilières avec immeuble(s) sis sur sur le canton de Genève dès lors que les questions relatives à la reprise de l'impôt latent pourront potentiellement être évitées.