

L'avis de l'expert

Fusion entre une SI et une SICAV?

Thierry De MitriExpert fiscal
diplômé,
membre COPTIS

Ces dernières années, la détention immobilière par le biais de placements collectifs s'est considérablement développée. Ces véhicules, qui peuvent être de type contractuel ou sous la forme corporative de la SICAV (sociétés d'investissement à capital variable), ont la possibilité de détenir des immeubles de manière directe ou indirecte - par l'intermédiaire de sociétés immobilières (SI). Si économiquement, pour l'investisseur, la détention d'immeubles par un fonds de manière directe ou indirecte lui semble indifférente, elle n'est pas sans conséquence sous l'angle fiscal.

En effet, les véhicules qui détiennent des immeubles en propriété directe sont des contribuables payant des impôts à part entière, de sorte que le coupon versé à l'investisseur est exonéré d'impôt. À l'inverse, lorsque le fonds détient des immeubles sous la forme de SI, il est transparent



La détention d'immeubles par un fonds de manière directe ou indirecte a une incidence fiscale. KEYSTONE

fiscalement et l'investisseur est redevable d'un impôt sur le revenu perçu.

Lorsqu'un véhicule de placement procède à l'acquisition d'une SI, il peut être désireux de la liquider afin de détenir l'immeuble en direct.

Toutefois, la liquidation de la SI génère une charge fiscale qui est rédhibitoire et la fusion est juridiquement impossible. Pour ce motif, presque aucun fonds contractuel ne procède à la liquidation d'une SI. Avec la

mise en place des premières SICAV, la question de savoir si la possibilité d'absorber la SI au moyen d'une fusion neutre fiscalement - y compris en matière de droits de mutation - était possible s'est rapidement posée. En effet, la SICAV étant juridiquement une société, l'obstacle rencontré par les fonds contractuels n'existe plus et la fusion par absorption de la SI par la SICAV devrait être a priori possible.

Quelques acteurs organisés sous la

forme de SICAV ont récemment souhaité franchir le pas en procédant à la fusion par absorption d'une SI nouvellement acquise. La loi fiscale n'avait pas prévu une telle option. Dès lors, les pratiques fiscales cantonales ont été diverses à ce sujet.

En février 2018, l'Administration fédérale des contributions (AFC) a publié une nouvelle circulaire traitant des placements collectifs de capitaux et abordant le sujet de l'absorption d'une SI par une SICAV. Malheureusement, l'AFC n'a pas confirmé l'approche libérale de certains cantons romands qui autorisaient la fusion par absorption des SI par les SICAV. Il est navrant que l'AFC ait donné un signe négatif à l'industrie des fonds immobiliers en étant plus restrictive que les autorités cantonales dans un domaine déjà fortement réglementé. Cette position lèse les investisseurs, qui finalement supportent une charge fiscale latente.

Aujourd'hui, des contentieux sont en cours avec l'espoir que des tribunaux puissent clarifier de manière définitive la question de la fusion d'une SICAV avec une SI. Il s'agit donc d'une affaire à suivre... attentivement.

www.coptis.org

Chronique

Par Axelle Sonderegger,
Chambre vaudoise immobilière



Grillades sur les balcons: entre plaisir et savoir-vivre

Avec l'arrivée de l'été, les grillades sur les balcons et dans les jardins font à nouveau leur apparition. Synonymes de convivialité, elles peuvent également être une source de tensions avec le voisinage. Entre intérêts du locataire à profiter de son espace extérieur et intérêts du bailleur à limiter les nuisances pour le voisinage, comment jongler?

Une interdiction générale du bailleur à l'égard de ses locataires de faire des grillades sur les balcons et dans les jardins n'est pas possible. En effet, les règles et usages locatifs vaudois (RULV) prévoient qu'elles sont admises pour autant qu'elles ne dé-

rangent pas les voisins ou qu'elles ne provoquent pas de dégâts à l'immeuble.

Toutefois, le locataire prendra soin d'utiliser son barbecue à une fréquence raisonnable et de choisir des appareils limitant l'émission d'odeurs.

Les grillades s'accompagnent souvent d'une ambiance festive propice aux éclats de voix qui peuvent parfaitement gêner le voisinage. Là encore, il est utile de rappeler que les RULV imposent de respecter les heures de repos de ses voisins entre 22 heures et 7 heures.

Reste à rappeler que, face à un

locataire créant à répétition des nuisances sonores ou olfactives donnant lieu à des plaintes, le bailleur est tenu de réagir rapidement par l'envoi d'un courrier lui rappelant ses devoirs. Il devra même envisager la résiliation du bail du locataire qui persiste à enfreindre son devoir de diligence.

On constate finalement que tout est question de mesure et de bon sens. Le locataire peut s'adonner aux joies des grillades, tout en gardant à l'esprit les règles élémentaires de savoir-vivre.

www.cvi.ch

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel Immo@24heures.ch**annonces immobilières**

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression

Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications

romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication de Tamedia AG. Indication de participations importantes selon article 322 CPS: Actua Immobilier

SA, CIL Centre d'impression

Lausanne SA, ImmoStreet SA,

Homegate AG, Société de

Publications Nouvelles SPN SA

24heures