

Newsletter

September 2022



CELEBRATING 50 YEARS OF BUSINESS

This year 2022, we proudly celebrate our **50th Anniversary**.

For over **five decades**, FIDINAM (GENEVE) SA has been serving with commitment, private and professional clients, in Switzerland and internationally, on various matters including business, accounting, and tax consulting.

On behalf of the entire team, we would like to thank you all for your trust and loyalty during **50 great years of business**.

Cheers to 50 more!



FINAL STEP BEFORE BEING LICENSED AS TRUSTEE

As advised in our previous communications, ARAMIS TRUST SA, a fully owned subsidiary of FIDINAM (GENEVE) SA applied for a Trustee's license, under the new FinSA and FinIA regulations, which are effective in Switzerland since the 1st of January 2020.

Today, we are happy to announce that the supervisory organization (OS) considered that ARAMIS TRUST SA complies with the regulatory requirements.

The application is currently under review by the Swiss Financial Market Supervisory Authority (FINMA) and we expect our subsidiary to be fully licensed as Trustee by the end of the year.

Extending our area of expertise, in line with the evolution of clients' life projects, and constantly delivering the highest level of excellence lies at the heart of our development strategy, with an increased focus on:

- Trustee & Protectorship services
- Wealth advisory & planning
- Family office support

IMMEUBLES DÉTENUS PAR DES RÉSIDENTS SUISSES AU TRAVERS DE SCI FRANÇAISES

ATTENTION AU RISQUE FISCAL !

Nombreux sont les résidents suisses qui, désireux d'acquérir un bien immobilier en France, se sont vus conseiller de détenir cet actif par l'intermédiaire d'une société civile immobilière française (SCI). Le plus souvent, ces structures sont soumises à un régime fiscal particulier qui n'a pas d'équivalent en droit suisse. **Si la SCI translucide offre un certain nombre d'avantages fiscaux, son traitement fiscal en Suisse peut toutefois être source de difficultés.**

En effet, la Suisse qualifie les parts de sociétés immobilières de valeur mobilière, tandis que la France les qualifie de biens immobiliers. Or, cette distinction est fondamentale puisque chaque qualification entraîne l'application d'un régime fiscal différent. En effet, s'agissant des actifs étrangers, la Suisse exonère les biens immobiliers (exonération avec progressivité) mais impose toujours les valeurs mobilières, dès lors que leur propriétaire a sa résidence fiscale en Suisse.

Le Tribunal cantonal vaudois (TC), dans un arrêt rendu le 1^{er} avril 2021 (FI.2020.0109), a eu l'occasion de se pencher sur cette délicate question.

Rappelons à titre liminaire que la SCI de droit français relève par défaut du régime de l'impôt sur le revenu, et est en conséquence **fiscalement traitée en transparence en France**. Les associés personnes physiques sont fiscalisés de la même manière que s'ils détenaient l'immeuble directement. Bien que dotée de la personnalité morale, la SCI n'est donc pas directement redevable des impôts, sauf si elle opte expressément pour un assujettissement à l'impôt des sociétés.

En matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), **les parts d'une SCI translucide** sont fiscalement assimilées à des valeurs immobilières et imposables au lieu de situation de l'immeuble dès lors que le contribuable détient un patrimoine immobilier net supérieur à 1,3 millions d'euros.

En l'espèce, le contribuable résident suisse considère que les parts de SCI française qu'il détient dans sa fortune, ne sont pas imposables en Suisse en tant que biens immobiliers étrangers. Sa participation a donc été reportée dans sa déclaration fiscale suisse, seulement pour la détermination du taux d'imposition global, en vertu du principe de la répartition internationale.

L'administration fiscale estime toutefois que les SCI françaises translucides, qui ne sont pas connues en Suisse, doivent être assimilées à une personne morale compte tenu de leurs attributs. La SCI étant dotée d'une personnalité juridique distincte, avec un capital social propre, l'administration refuse de la traiter comme un immeuble. En outre, les sociétés immobilières de droit suisse sont imposables en tant que fortune mobilière, au domicile fiscal principal de l'associé,

C'est cette position qui est retenue par le TC, après une lecture attentive de la convention fiscale signée entre la France et la Suisse en date du 9 septembre 1966.

En cas de conflit de qualification entre deux Etats, il convient en effet de se référer aux dispositions de la convention fiscale. En vertu de l'article 6-2 de la convention franco-suisse, la notion de bien immobilier est définie selon le droit de l'Etat où le bien considéré est situé. Les actions étant fiscalement traitées comme des biens immobiliers par la France, la Suisse doit donc s'y conformer. En matière d'impôt sur la fortune, l'article 24 de la convention fiscale franco-suisse entraîne une imposition des participations dans des sociétés immobilières au lieu de situation de l'immeuble, soit la France.

Cependant, se fondant sur la « subject to tax clause » prévue à l'article 25 B de la Convention sur les mécanismes d'élimination de la double imposition, le TC précise que la transparence fiscale des sociétés immobilières en France ne s'impose à la Suisse qu'en cas de taxation effective de l'immeuble par la France. En l'espèce, le seuil d'imposition à l'impôt sur la fortune immobilière en France n'étant pas atteint, le TC considère que **la Suisse est en droit d'appliquer ses dispositions internes et d'imposer les parts de la SCI à l'impôt sur la fortune en tant que valeurs mobilières.**

Avec cette décision, le tribunal rappelle que les règles contenues dans la convention franco-suisse visent uniquement à limiter les pouvoirs d'imposition des Etats en cas de double imposition, et ne fondent pas l'imposition elle-même. **Autrement dit, le droit de l'Etat de situation de l'immeuble, en espèce la France, ne l'emporte qu'en cas de double imposition effective.** Les conventions de double imposition ne doivent pas être utilisées dans le but unique de générer une double non-imposition mais pour éviter une double imposition.

Le raisonnement suivi par le TC est néanmoins critiquable en ce qu'il aboutit à ce qu'un même actif, les parts de la SCI, soit à la fois traité comme un bien immobilier s'agissant de la fiscalité des revenus locatifs (les loyers étant imposables en France dès le premier euro), et comme un bien mobilier en matière d'impôt sur la fortune (à défaut d'imposition effective en France, si le seuil d'imposition de 1,3 million d'euros n'est pas atteint).

Le Tribunal Fédéral ayant été saisi de l'affaire, il reste à savoir si ce dernier s'en tiendra à la position adoptée par le TC vaudois qui peut aboutir, selon les cantons et la valeur des biens immobiliers, à des conséquences fiscales non négligeables.

Quelle que soit l'issue de cette affaire, il est vivement recommandé de consulter un fiscaliste en amont de ses opérations immobilières, afin de pouvoir anticiper aux mieux leurs conséquences fiscales.

Nos équipes se tiennent à votre disposition pour vous conseiller à tous les stades de vos opérations immobilières (acquisition, transmission et structuration immobilière) et vous aider à choisir le régime fiscal le plus approprié en fonction de votre situation.

Sarah MERIGUET
Legal & Tax
French Qualified Lawyer

FIDINAM (GENEVE) SA

Avenue Blanc 53

PO Box 1475

CH-1211 Genève 1

[https://www.fidinam.com
/en/geneve](https://www.fidinam.com/en/geneve)

While the information in the above summary has been prepared in good faith and with due care, no representation or warranties are made (express or implied) as to the accuracy, currency, completeness, suitability or otherwise of such information. Figures, calculations and other information have been provided by third parties and have not been independently verified. Users should not rely on any information contained in the summary and must make their own enquiries to verify and satisfy themselves of all aspects of such information. Fidinam, its clients, officers, employees, subcontractors and agents shall not be liable (except to the extent that liability under statute or by operation of law cannot be excluded) to any person for loss, liability, damage or expense arising from or connected in any way with any use of or reliance on such information.