

2/24



Revue
de droit privé et fiscal
du patrimoine

Éditée par
le Centre de droit notarial
(Faculté de droit de l'Université de Lausanne)

Schulthess
ÉDITIONS ROMANDES



not@lex

Table des matières



Article de fond I

p. 41

Opposabilité d'une clause d'arbitrage inscrite dans un règlement d'utilisation et d'administration de la communauté des propriétaires d'étages

Nicolas Saviaux, docteur en droit, avocat au barreau, Lausanne



Article de fond II

p. 54

Conditions de transfert de propriété en matière immobilière : quand le droit public fédéral vient compléter les exigences posées par le droit privé (aspects relatifs à la LPE et à la LIFD)

Alexandre Alvarez, juriste, Office du registre foncier du canton de Genève



Article de fond III

p. 69

Une maladie franco-suisse : la détention d'une société civile immobilière de droit français (SCI) par un résident suisse

Olivier Vergniolle, avocat au barreau de Paris, Arsene Taxand, associé

Antoine-Louis Peuvret, avocat au barreau de Paris, Arsene Taxand, collaborateur

Jean-Philippe Krafft, avocat, chargé de cours à la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique de l'Université de Lausanne



Tribunaux

p. 76

Chronique de jurisprudence civile

Bastien Verrey, chargé de cours à la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique de l'Université de Lausanne

Denis Piotet, professeur honoraire à la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique de l'Université de Lausanne

José-Miguel Rubido, professeur associé à la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique de l'Université de Lausanne

Margaux Bonnard, assistante diplômée au Centre de droit notarial de la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique de l'Université de Lausanne

Une maladie franco-suisse : la détention d'une société civile immobilière de droit français (SCI) par un résident suisse

Olivier Vergniolle, avocat au barreau de Paris, Arsene Taxand, associé
Antoine-Louis Peuvret, avocat au barreau de Paris, Arsene Taxand, collaborateur
Jean-Philippe Krafft, avocat, chargé de cours à la Faculté de droit,
des sciences criminelles et d'administration publique de l'Université de Lausanne

Pour les non-résidents français, détenir un immeuble en France au travers d'une SCI est décemment synonyme de sueurs froides fiscales. La cause de ces symptômes a un nom : la semi-transparence fiscale des SCI en France et les difficultés d'appréhension que ceci engendre du côté suisse. Cette affection, relativement bénigne pour qui reste sur le territoire hexagonal, peut engendrer de sévères complications chez celui qui la contracte hors de France, et en particulier en Suisse.

Bei nicht in Frankreich Ansässigen kann der Besitz eines Grundstücks in Frankreich durch eine Privatimmobiliengesellschaft (société civile immobilière, SCI) gleichbedeutend sein mit steuerrechtlichem kaltem Angstschweiss. Dessen Ursache ist die sogenannte steuerrechtliche Halb-Transparenz dieser Immobiliengesellschaften in Frankreich und die Schwierigkeiten, die deren Erfassung auf der schweizerischen Seite erzeugt. Solange man auf französischem Gebiet bleibt, ist dieser Zustand relativ harmlos. Sobald man aber die französischen Grenzen überschreitet, kann es zu schweren Komplikationen kommen. Dies gilt insbesondere für die Schweiz.

Table des matières

I. Introduction

A. Résumé de l'arrêt du 13 décembre 2022

B. La qualification des titres de SCI comme valeur mobilière : un foyer de contagion aux doubles impositions ?

1. En matière d'IFI : un risque de double imposition économique
2. En matière d'impôt sur le revenu : la cession directe de l'immeuble est a priori à éviter

C. Ces risques s'ajoutent à une double imposition déjà présente en cas de succession

D. Quels sont les remèdes ?

II. Conclusions

I. Introduction

Pour bien la comprendre, posons un bref diagnostic : en droit français, la semi-transparence fiscale est un régime hybride dans lequel une société dispose d'une personnalité juridique mais voit ses bénéficiaires non pas imposés à son nom mais à celui de ses associés. Le droit fiscal français s'est construit autour de ce régime de semi-transparence et a pu se doter de dispositifs fiscaux aménageant cette dichotomie. Le problème vient du fait que la plupart des Etats ne connaissent en principe que les régimes soit d'opacité fiscale, dans lesquels la société dispose d'une personnalité juridique et fiscale distincte de celle



de ses associés, soit de transparence fiscale totale dans lesquels la société, dépourvue de personnalité juridique, est également réputée ne pas exister fiscalement. La semi-transparence (ou semi-opacité, selon le point de vue) n'est en général que l'exception. Cette différence d'approche entre les Etats peut naturellement conduire à des situations de double imposition si un Etat considère qu'un revenu a été fiscalement perçu par l'associé, tandis que l'autre Etat considère que le revenu est fiscalement perçu par la société. Cette problématique, somme toute assez courante en droit fiscal international en particulier dans les relations avec le système fiscal américain, se retrouve ici dans les relations franco-suisse dans le contexte des SCI.

Facteur aggravant pour les résidents fiscaux suisses, l'absence de convention fiscale franco-suisse sur les successions depuis sa dénonciation en 2014 permet aux deux Etats d'imposer les successions selon leur propre droit fiscal national. Ainsi, un résident fiscal français non apparenté héritant d'un compte bancaire français d'un *de cujus* résident fiscal genevois serait imposé à 114% sur la valeur du compte (54% par la Suisse et 60% par la France).

Or, de très nombreux résidents suisses détiennent un patrimoine immobilier en France par l'intermédiaire de SCI, précisément du fait du régime fiscal favorable qui leur était réservé dans l'ancienne convention fiscale franco-suisse sur les successions. En effet, sous le régime de celle-ci, les parts de SCI étaient considérées comme des valeurs mobilières, interdisant à la France de les assimiler à des valeurs immobilières pour les besoins de l'impôt sur les successions.

Un arrêt récent du Tribunal Fédéral (TF) du 13 décembre 2022 (2C_365/2021), qui a déjà fait couler beaucoup d'encre, cristallise les difficultés engendrées par le caractère semi-transparent des SCI. Cet arrêt ne concerne au premier abord que l'impôt sur la fortune mais pourrait, compte tenu des motifs de la décision, avoir des répercussions fiscales suffisamment nuisibles sur la fiscalité des SCI pour qu'il convienne de s'interroger sérieusement sur la pertinence de ce mode de détention d'immobilier pour les résidents suisses.