

FONDS IMMOBILIERS : UNE FAUSSE BONNE IDÉE POUR LES INVESTISSEURS ÉTRANGERS ?

Michel Abt / Marco Villa

Pour des personnes à l'étranger, des possibilités d'investissement dans l'immobilier suisse existent malgré les règles restrictives de la LFAIE : immobilier commercial ou, pour l'immobilier résidentiel, parts de sociétés cotées ou parts de fonds immobiliers faisant l'objet d'un marché régulier. Dans ce dernier cas, l'investisseur devra toutefois prêter une attention particulière au risque de double imposition.

Le marché de l'immobilier helvétique est attractif pour des investisseurs à l'étranger : alors que le secteur de la pierre affiche une morosité certaine ou bat carrément de l'aile dans certains pays, l'absence (perçue ou réelle) de bulle spéculative en Suisse, la stabilité économique, l'appréciation du franc suisse (en particulier face au dollar et à l'euro) et le niveau attrayant des rendements sont autant de facteurs susceptibles d'attirer les investisseurs domiciliés à l'étranger.

Le principal obstacle auquel sont confrontés ces investisseurs potentiels est la possible application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). Selon une règle bien établie, cette loi restreint l'acquisition d'immeubles d'habitation à des fins de placement de capitaux par des investisseurs étrangers en la soumettant à un régime d'autorisation limitatif. Les personnes à l'étranger peuvent en revanche librement acquérir des immeubles commerciaux.

Accès à l'immobilier résidentiel par le biais de certains fonds

Le régime restrictif mis sur pied par la LFAIE vise à empêcher les fraudes et les détournements. La loi est notamment conçue de manière à ce que les restrictions s'appliquent indifféremment aux investissements directs (achat par une personne à l'étranger d'un droit de propriété, de superficie ou d'usufruit sur un immeuble) et indirects (achat d'un droit de propriété ou d'usufruit sur une

part – action, part sociale, etc. – d'une personne morale dont le but réel est l'acquisition de biens immobiliers en Suisse).

Toutefois, la loi ne considère pas comme des actes d'acquisition d'un bien immobilier l'achat par une personne à l'étranger de parts d'une personne morale dont le but réel est l'acquisition d'immeubles si ces parts sont cotées auprès d'une bourse suisse, ni l'achat de parts d'un fonds de placement immobilier ou de parts d'un patrimoine analogue si ces parts font l'objet d'un marché régulier. De telles opérations ne sont donc pas soumises à autorisation. En revanche, les sociétés d'investissement à capital variable (SICAV), les sociétés d'investissement à capital fixe (SICAF) et les sociétés en commandite de placements collectifs (SCPC) selon la loi sur les placements collectifs de capitaux ne sont pas considérées comme des fonds de placement au sens de la LFAIE et relèvent donc des règles ordinaires.



Michel Abt

Avocat, associé (fonds), Etude FBT Avocats, Genève.

Marco Villa

Avocat, associé (immobilier), Etude FBT Avocats, Genève.

En résumé, si des personnes à l'étranger peuvent acquérir sans autorisation des immeubles à usage commercial par le biais d'un investissement direct ou indirect, elles ne peuvent par contre investir dans l'immobilier résidentiel que par le biais de placements indirects ceux-ci étant limités à l'achat de titres de sociétés immobilières cotées en bourse ou de parts de fonds immobiliers faisant l'objet d'un marché régulier (même si les fonds eux-mêmes ne sont pas cotés en bourse). Les fonds dont les actifs immobiliers estimés à leur valeur effective se composent pour plus de deux tiers d'immeubles commerciaux sont considérés comme des fonds investis dans l'immobilier commercial et échappent donc à cette restriction.

Avantages fiscaux pour les investisseurs suisses

Ainsi conçue, la LFAIE semble ouvrir la porte de l'immobilier helvétique aux investissements étrangers par le biais des fonds de placements immobiliers,

dont on a par ailleurs souvent vanté les avantages fiscaux pour les investisseurs suisses, du moins lorsque le fonds détient des immeubles en direct (imposition réduite au niveau du fonds, exonération de l'imposition sur la fortune et sur les revenus auprès de l'investisseur).

Si les fonds immobiliers peuvent, selon les cas, procurer des avantages fiscaux aux investisseurs suisses, rien n'est moins sûr pour les investisseurs étrangers. En effet, les conventions en vue d'éviter les doubles impositions ne contiennent en principe pas de disposition visant ce cas de figure, et il convient donc d'examiner le droit interne et la pratique des autorités fiscales du lieu du domicile de l'investisseur.

Risque de double imposition pour les investisseurs étrangers

Il y a alors un risque que les distributions effectuées pour le compte du fonds subissent (en sus de l'imposition en Suisse) une imposition au lieu de domi-

cile du porteur de parts, par exemple au titre de l'impôt sur le revenu ou d'un autre impôt spécial. De même, il se pourrait que le droit fiscal du pays de domicile du porteur de parts prévoie le prélèvement d'un impôt sur la valeur des parts (outre l'imposition de la fortune du fonds en Suisse).

Dans ce contexte, par opposition à un investissement dans l'immobilier résidentiel, un investissement dans l'immobilier commercial peut être structuré de façon plus souple tout en offrant une plus grande prévisibilité sur le plan fiscal.

En tous les cas, la personne à l'étranger qui souhaite investir dans l'immobilier suisse sera bien avisée de prendre conseil auprès de professionnels et de soumettre l'opération envisagée à un examen attentif, aussi bien sous l'angle réglementaire que sous l'angle fiscal.