

## Message

### **concernant la fiscalité directe en cas de liquidation des sociétés d'actionnaires-locataires et la modification de l'imposition des fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe**

du 12 mai 1999

---

Madame la Présidente,  
Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs,

Par le présent message, nous vous soumettons, en vous proposant de l'adopter, le projet de loi fédérale modifiant la loi sur l'impôt fédéral direct et la loi sur l'impôt anticipé, en vue de faciliter la liquidation des sociétés immobilières d'actionnaires locataires et de régler les modalités d'imposition des fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe.

Par la même occasion, nous vous proposons de classer l'intervention parlementaire suivante:

1997 M 96.3336 Liquidation des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (CE 19. 3. 97, Saudan; CN 19. 12. 97)

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, les assurances de notre haute considération.

12 mai 1999

Au nom du Conseil fédéral suisse:

La présidente de la Confédération, Ruth Dreifuss  
Le chancelier de la Confédération, François Couchepin

---

## Condensé

A l'occasion de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'impôt fédéral direct, en 1995, le législateur a pris des mesures particulières, limitées dans le temps, en vue d'encourager fiscalement la liquidation des sociétés immobilières détenues par des fonds de placement ou par d'autres personnes. Certains cantons ont suivi la même voie. Depuis lors, il a été demandé, par la voie d'une intervention parlementaire, que ces encouragements fiscaux soient aussi accordés aux sociétés d'actionnaires-locataires. Par ailleurs, la détention d'immeubles en propriété directe par des fonds de placement a été mise en cause par une fiscalité directe trop élevée. En réponse à une intervention parlementaire, le Conseil fédéral a fait part de son intention de réexaminer ce point. Par le présent message, il propose de modifier la législation fiscale afin d'atteindre les quatre objectifs suivants:

- dans la ligne de la motion Saudan, encourager fiscalement le transfert des logements des sociétés d'actionnaires-locataires aux détenteurs de droits de participation;
- prolonger de deux ans le délai de liquidation facilitée des sociétés immobilières appartenant à des fonds de placement, cette mesure déployant également ses effets pour les autres sociétés immobilières;
- soumettre le bénéfice des fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe au taux correspondant à celui qui est applicable aux associations, fondations et autres personnes morales;
- assurer la cohérence de la réglementation dans le domaine des impôts directs et de l'impôt anticipé en supprimant la retenue de ce dernier sur le rendement des parts du fonds correspondant au revenu net des immeubles en propriété directe.

Les mesures proposées ont reçu un accueil favorable des cantons et des milieux intéressés. Leur mise en place dès 2000 assure la continuité de l'action entreprise en 1995.

## Message

### 1 **Partie générale**

#### 11 **Point de la situation**

#### 111 **Imposition des fonds de placement immobiliers**

Les fonds de placement sont un instrument de placement financier dont la structure juridique a été définie par la loi fédérale du 18 mars 1994 sur les fonds de placement (RS 951.31). Le fonds de placement est constitué par les apports des investisseurs, effectués à la suite d'un appel au public en vue d'un placement collectif. Il est géré par une direction pour le compte des investisseurs selon le principe de la répartition des risques. Les fonds de placement immobiliers sont ceux dont les avoirs sont placés en valeurs immobilières. Celles-ci comprennent les immeubles en propriété directe du fonds, d'une part, et les participations à des sociétés immobilières (propriété indirecte), d'autre part.

En règle générale, les fonds de placement ne sont pas assujettis aux impôts directs. Les avoirs du fonds et leur rendement sont imposés directement, en tant qu'éléments de la fortune et du revenu mobiliers, auprès des investisseurs. Adoptées l'une et l'autre le 14 décembre 1990, la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD; RS 642.11) et la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID; RS 642.14) ont toutefois apporté une exception à ces règles, en prescrivant que les impôts directs afférents aux immeubles en propriété directe des fonds de placement doivent être perçus auprès de ces derniers et au lieu de situation de ces biens (art. 49, al. 2, LIFD et art. 26, al. 3, LHID). Afin d'éviter une double imposition, les revenus provenant de parts de fonds de placement sont imposables auprès des investisseurs lorsque l'ensemble des revenus du fonds dépasse le rendement des immeubles en propriété directe (art. 20, al. 1, let. e, LIFD et art. 7, al. 3, LHID). Les parts de fonds de placement sont soumises à l'impôt sur la fortune pour la différence entre la valeur de l'ensemble des actifs du fonds et celle de ses immeubles en propriété directe (art. 13, al. 3, LHID).

L'art. 5, al. 1, let. b, de la loi fédérale du 13 octobre 1965 sur l'impôt anticipé (LIA; RS 642.21) ne soumet pas à cet impôt les bénéfices en capital réalisés dans un fonds de placement, si la distribution est faite au moyen d'un coupon distinct. Ces gains auraient été exonérés s'ils avaient été réalisés par des investisseurs privés; pour cette raison, retenir l'impôt anticipé sur ces prestations ne justifiait pas. En revanche, selon le droit actuellement en vigueur, le rendement de la part du fonds de placement qui correspond au revenu des immeubles détenus en propriété directe est soumis à l'impôt anticipé. Cette réglementation est devenue obsolète, la LHID et la LIFD prescrivant l'imposition du revenu net de l'immeuble détenu en propriété directe par un fonds de placement, au lieu de situation de ces biens.

Réglant de manière nouvelle, dans la LIFD et dans la LHID, l'imposition de la propriété foncière directe des fonds de placement, le législateur a voulu encourager la propriété directe des immeubles détenus par des fonds; à cette fin, il a adopté une disposition de droit transitoire (art. 207 LIFD) réduisant la charge fiscale liée à la liquidation des sociétés immobilières.

## **112 Les allègements fiscaux en cas de liquidation de sociétés immobilières**

### **112.1 Réglementation concernant l'impôt fédéral direct**

Mesure de réduction de la charge fiscale tendant à encourager le transfert des immeubles de la société immobilière à son actionnaire, l'art. 207 LIFD est une disposition de droit transitoire qui déploie ses effets jusqu'au 31 décembre 1999. Il prévoit une réduction de 75 % de l'impôt sur le bénéfice en capital que peut réaliser la société lors du transfert de l'immeuble à son actionnaire. Par ailleurs, l'impôt sur l'excédent de liquidation dont peut alors bénéficier l'actionnaire est réduit dans la même proportion. Ces allègements fiscaux sont accordés à la société et à ses actionnaires à la condition que l'immeuble soit transféré à l'actionnaire et inscrit à son chapitre au registre foncier, d'une part, et que la société soit liquidée et radiée du registre du commerce, d'autre part. Au surplus, ces opérations doivent être achevées au 31 décembre 1999. Enfin, l'art. 207 LIFD n'est applicable qu'aux sociétés immobilières fondées avant l'entrée en vigueur de cette loi, fixée au 1<sup>er</sup> janvier 1995.

Les allègements fiscaux de l'art. 207 LIFD ne sont pas prévus au seul profit des sociétés immobilières détenues par des fonds de placement. Ils valent pour toutes les sociétés de capitaux ou coopératives immobilières et pour leurs actionnaires.

### **112.2 Dispositions de droit cantonal**

Lors de l'examen du projet de loi sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, les cantons, dans leur majorité, n'avaient pas ressenti la nécessité d'insérer dans cette loi une disposition accordant des allègements fiscaux en vue d'encourager la liquidation des sociétés immobilières. Cette position s'expliquait notamment par le nombre relativement restreint des fonds de placement immobiliers. Les cantons ne voulaient pas non plus d'une disposition contraignante facilitant de manière générale la liquidation de ces sociétés. L'adoption d'une disposition analogue à l'art. 207 LIFD fut donc laissée à leur appréciation. Onze cantons ont fait usage de cette possibilité (BE, FR, GE, GR, LU, NE, NW, OW, SZ, VD, VS) et ont accordé des allègements fiscaux en cas de reprise par les actionnaires des immeubles appartenant à des sociétés immobilières. L'objectif visé était double: encourager la propriété directe des immeubles par les fonds de placement en garantissant l'imposition de ces biens au lieu de leur situation, d'une part, et promouvoir l'accès à la propriété immobilière directe en permettant la liquidation de sociétés immobilières dont l'existence ne se justifiait plus sur les plans économique et juridique, d'autre part. Certains cantons accordent en plus, dans des proportions variables, une réduction des droits de mutation sur les transferts immobiliers.

### **112.3 Les effets des mesures encourageant la propriété directe d'immeubles par les fonds de placement immobiliers**

Depuis 1966, les fonds de placement immobiliers n'ont fait qu'un usage réduit de la possibilité que leur donnait le droit civil d'acquérir des immeubles en propriété directe. Une telle acquisition n'est entrée en ligne de compte qu'à l'occasion d'opérations d'achat. Les participations anciennes ou nouvelles aux sociétés immo-

bilères ne furent que rarement supprimées au profit de la propriété directe des immeubles. A cet égard, les impôts directs liés à la liquidation de la société et des contributions indirectes telles que les droits de mutation constituaient les principaux obstacles au transfert de la propriété des immeubles au fonds. La liquidation d'une société immobilière génère les impôts de liquidation que perçoivent tant la Confédération que les cantons. C'est l'occasion d'un décompte fiscal sur les réserves latentes souvent importantes de ces sociétés. Les cantons, et le cas échéant les communes, prélèvent en outre des contributions sur les transferts de la propriété des immeubles. Ainsi, et bien que la propriété directe eût été fiscalement plus avantageuse, l'impact financier de la charge des impôts directs et indirects liés à la liquidation ne pouvait pas être absorbé dans un délai raisonnable par un rendement immobilier plus élevé.

Depuis l'entrée en vigueur de la LIFD, le bénéfice imposable du fonds de placement est imposé selon le barème de l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Il en résulte une charge fiscale élevée qui retient les fonds de placement de détenir leurs immeubles en propriété directe. C'est l'une des raisons du succès mitigé des mesures d'encouragement à la liquidation des sociétés immobilières en mains de fonds de placement. C'est aussi ce qui explique que certains fonds aient rapatrié leurs immeubles en propriété directe dans des sociétés immobilières en vue de modérer la charge fiscale de ces biens.

#### **112.4 Les effets des mesures encourageant la liquidation des sociétés immobilières**

Plusieurs cantons ont valorisé les mesures prises par la Confédération pour encourager la liquidation des sociétés immobilières en prévoyant des réductions analogues de la charge fiscale cantonale et communale. Ces mesures, généralement limitées dans le temps, visaient à réduire le nombre des sociétés immobilières mettant leurs immeubles à disposition d'un nombre généralement restreint d'actionnaires, et à encourager ainsi l'accès à la propriété directe de son logement. Ces cantons ont souvent subordonné les réductions d'impôts accordées aux sociétés et à leurs actionnaires à des conditions identiques à celles qui valaient pour l'impôt fédéral direct.

Les statistiques tenues par certains cantons permettent de constater que ces mesures de liquidation facilitée ont connu un appréciable succès. Ainsi, à la fin de 1998, près de 1300 sociétés immobilières genevoises ou vaudoises avaient été liquidées; 1500 d'entre elles étaient en voie de liquidation, et l'on comptait 2500 demandes en cours de traitement. Des situations particulières, telles que celle de la société immobilière d'actionnaires-locataires, n'ont toutefois pas pu être résolues à satisfaction.

La société immobilière d'actionnaires-locataires se caractérise par le lien, statutairement prévu, entre la détention d'une participation au capital de la société et l'usage contractuel d'une part déterminée de l'immeuble de la société. Cette forme de propriété indirecte de son logement s'est développée en particulier en Suisse romande avant 1965, date de l'introduction dans le code civil (CC; RS 210) de la propriété par étages.

L'exigence d'une liquidation de la société immobilière comme condition d'application de l'art. 207 LIFD et des dispositions cantonales correspondantes, ainsi que la difficulté évidente d'obtenir une décision unanime sur le principe de la liquidation, ont fait obstacle dans de nombreux cas à la liquidation des sociétés d'actionnaires-

locataires. Des solutions techniques ont été recherchées sans succès par les milieux concernés et les autorités fiscales. De nombreux actionnaires ont de ce fait été contraints de maintenir cette forme de propriété indirecte. La motion Saudan, dont il est fait état plus loin, a été déposée précisément pour remédier à cette situation.

## **12 Interventions parlementaires**

### **121 Intervention parlementaire «Fonds de placement immobiliers et IFD»**

Le 18 mars 1996, le groupe libéral a déposé l'interpellation «Fonds de placement immobiliers et impôt fédéral direct» (96.3079). Dans cette intervention, il posait au Conseil fédéral diverses questions relatives à l'imposition des fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe. Il considérait que la fiscalité mettait en cause l'existence même de ces fonds. Les intervenants critiquaient l'imposition du bénéfice au taux trop élevé de 11,5 % résultant de l'application du barème des personnes physiques. A leur avis, le principe d'une imposition progressive du revenu n'était plus respecté. Dans sa réponse, le Conseil fédéral a confirmé le bien-fondé de la réglementation de l'imposition des immeubles détenus en propriété directe par les fonds de placement. Il a relevé qu'il conviendrait d'examiner, au vu des expériences faites depuis l'entrée en vigueur du nouveau droit, l'opportunité de soumettre le bénéfice des fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe non pas au barème de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, mais au taux applicable aux autres personnes morales. Les auteurs de l'interpellation se déclarent satisfaits de cette réponse.

### **122 Motion Saudan sur la liquidation des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (96.3336)**

#### **122.1 Contenu**

Madame Saudan, conseillère aux Etats, a déposé le 20 juin 1996 la motion «liquidation des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires», en demandant que l'art. 207 LIFD soit complété par une disposition prescrivant «que la cession d'un appartement par une société immobilière à l'un de ses actionnaires-locataires est assimilée à une liquidation partielle permettant de bénéficier des réductions d'impôt prévues par le présent article».

Ainsi que cela a été exposé précédemment, l'art. 207 LIFD fait dépendre l'octroi des réductions d'impôts de la liquidation de la société immobilière et de sa radiation du registre du commerce. La motion propose d'étendre l'application de cette disposition à la société d'actionnaires-locataires et à ceux de ses actionnaires qui reprennent leur logement en nom propre. Des liquidations partielles de sociétés immobilières devraient être fiscalement privilégiées. En particulier, les allègements fiscaux devraient être accordés à une société immobilière qui ne vend à des actionnaires-locataires que certaines parts de son immeuble et qui poursuit son existence avec le solde des unités de logement.

## 122.2

### Développement de l'intervention parlementaire

Les réductions d'impôts prévues à l'art. 207 LIFD valent pour toutes les sociétés immobilières. Des sociétés immobilières dont l'actionariat est détenu par un nombre restreint de personnes ont bénéficié des mesures prises dans le cadre de cette action de promotion de la propriété immobilière directe. L'auteur de la motion cite des données statistiques genevoises au 31 mars 1996. A cette date, les autorités fiscales de ce canton avaient déjà donné leur accord à la liquidation de 580 sociétés immobilières. La valeur de sortie des immeubles était globalement de 2,5 milliards de francs. Aucune société d'actionnaires-locataires ne figurait toutefois au nombre de ces personnes morales. Cette vague importante de liquidations est due uniquement aux allègements consentis. Ceux-ci permettent aux actionnaires de transférer dans leur patrimoine privé ou commercial, en bénéficiant d'une réduction importante d'impôts, les immeubles jusqu'alors détenus par le biais de sociétés. Parmi les sociétés immobilières radiées, celles qui détenaient uniquement une maison familiale ou une part de propriété par étages sont de loin majoritaires. En liquidant leur société, les actionnaires suppriment le désavantage de la double imposition économique; ils épargnent les charges financières et administratives liées à l'existence de la société anonyme. Pour l'auteur de la motion, il est insatisfaisant que les actionnaires d'une société immobilière qui détient un immeuble de plusieurs logements mis obligatoirement à la disposition des détenteurs d'actions ne puissent pas reprendre ces locaux en propriété par étages. Ce souhait des actionnaires est contrecarré par la quasi-impossibilité pour une société immobilière comptant de nombreux actionnaires-locataires de se liquider; des motifs statutaires ou relevant du droit des sociétés anonymes mettent obstacle à une liquidation à laquelle peut s'opposer une minorité de l'actionariat. L'auteur de la motion aimerait donner à l'actionnaire qui le désire la possibilité de transformer son statut de locataire de son propre logement en celui de propriétaire d'un immeuble en propriété par étages. Pour des raisons financières, ces transferts ne sont possibles qu'avec des réductions d'impôts comme celles que prévoit l'art. 207 LIFD.

## 122.3

### Débats parlementaires

En tant que premier Conseil délibérant, le Conseil des Etats a adopté la motion Saudan le 19 mars 1997 (BO 1997 E 304). Le Conseil national l'a transmise le 19 décembre 1997 (BO 1997 N 2815). Le Parlement n'a pas donné suite à la proposition du Conseil fédéral de transformer cette motion en postulat. Prenant position devant le Conseil des Etats, la conseillère aux Etats Saudan a exposé qu'à l'époque où le droit civil ignorait la propriété par étages, les personnes de la classe moyenne genevoise, qui désiraient acquérir un logement, n'avaient pas d'autre choix que de prendre une participation à une société d'actionnaires-locataires. Le temps est donc venu, a-t-elle ajouté, d'accorder des facilités fiscales non seulement aux fonds de placement et aux investisseurs institutionnels pour encourager la liquidation de leurs sociétés immobilières, mais également aux milliers d'actionnaires-locataires désireux d'accéder à la propriété directe de leurs logements.

## 122.4 Classement de l' intervention parlementaire

Les mesures proposées par le Conseil fédéral vont dans le sens de l' intervention parlementaire, puisqu'elles faciliteront la liquidation partielle ou totale de sociétés d' actionnaires-locataires. Par ailleurs, elles donnent une suite favorable à l' intervention concernant l' imposition des fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe.

### 13 Procédure de consultation

Dans leur grande majorité, les cantons soutiennent les mesures proposées en vue d' encourager et de faciliter la liquidation totale ou partielle des sociétés immobilières d' actionnaires-locataires, même si seuls certains d' entre eux (et notamment les cantons de VD et de GE) affirment vouloir reprendre dans leur droit des dispositions analogues à l' art. 207 LIFD. Les dispositions modifiées concernant l' imposition des fonds de placement reçoivent une approbation quasi-unanime, alors que tous les cantons approuvent la modification de la loi fédérale sur l' impôt anticipé.

Les milieux immobiliers et ceux qui représentent les fonds de placement soutiennent sans réserve les mesures proposées.

## 2 Partie spéciale

### 21 Vue d' ensemble des mesures proposées

Le Conseil fédéral propose de modifier la législation fiscale sur quatre points.

1. En réponse à la motion Saudan, le transfert des logements des sociétés d' actionnaires-locataires aux détenteurs de droits de participation doit être *encouragé fiscalement, comme cela a été le cas pour les sociétés immobilières et pour leurs actionnaires*. Cet objectif peut être atteint par l' octroi des mêmes réductions d' impôts que celles qui sont prévues à l' art. 207 LIFD. Toutefois, la réduction de 75 % ne peut être subordonnée à la condition que la société soit liquidée et radiée du registre du commerce. Par ailleurs, cet allègement fiscal doit être limité dans le temps. Il convient donc de fixer à deux ans le délai prévu pour procéder aux opérations en bénéficiant d' allègements fiscaux.
2. La deuxième modification vise à prolonger de deux ans le délai de liquidation facilitée des sociétés immobilières appartenant à des fonds de placement immobiliers. Comme cela a déjà été le cas jusqu' ici, cette mesure déploiera aussi ses effets pour les autres sociétés immobilières.
3. Il s' agit en troisième lieu de soumettre le bénéfice des fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe au tarif de 4,25 %. Ce taux correspond à celui qui est applicable aux associations, fondations et autres personnes morales.
4. Il convient enfin d' assurer la cohérence de la réglementation dans le domaine des impôts directs et de l' impôt anticipé. La retenue de ce dernier sur

le rendement des parts du fonds correspondant au revenu net des immeubles en propriété directe ne se justifie pas, dès lors que ce revenu est imposé au lieu de la situation de ces biens, conformément au principe généralement retenu dans les relations intercantionales et internationales.

**22**                    **Commentaire des dispositions légales modifiées**  
**221**                   **Commentaire des art. 49, 72 et 207, al. 3, LIFD**  
                         **ainsi que de l'art. 5 LIA**

La modification de l'art. 49, al. 2, LIFD est purement formelle.

L'application du barème des personnes physiques pour l'imposition du rendement net des immeubles propriété directe des fonds de placement (art. 72 LIFD) conduit au prélèvement d'une charge fiscale plus importante que celle qui serait due en appliquant intégralement le principe de transparence. Il convient par ailleurs de prendre en considération la modification du tarif de l'imposition du bénéfice intervenue dans le cadre de la réforme 1997 de l'imposition des sociétés, qui a également réduit la charge fiscale du bénéfice des sociétés immobilières. La réglementation actuelle dissuade de ce fait les fonds de placement de détenir leurs immeubles en propriété directe. Il est donc proposé de corriger cette situation devenue anormale en appliquant au bénéfice des fonds de placement le taux retenu pour l'imposition du bénéfice des associations, fondations et autres personnes morales. Le taux d'imposition maximum du rendement net des immeubles propriété directe des fonds de placement sera ainsi réduit de 11,5 % (selon un barème progressif) à 4,25 % (taux proportionnel). La LHID n'a pas à être adaptée sur ce point en raison de la liberté tarifaire dont jouissent les cantons.

Au regard du but visé, la modification du taux d'imposition n'aura de plein effet qu'en cas de prolongation du délai accordé aux fonds de placement pour mettre en propriété directe les immeubles actuellement détenus par le biais de sociétés immobilières. Il est donc proposé de prolonger de deux ans le délai fixé par l'art. 207, al. 3, LIFD. Il appartiendra aux cantons concernés d'examiner pour les impôts cantonaux l'opportunité du prolongement du délai de liquidation facilitée des sociétés immobilières des fonds de placement.

Enfin, la retenue de l'impôt anticipé ne se justifie que pour la part des rendements des parts de fonds de placement qui excède le rendement des immeubles en propriété directe. Il s'agit ici d'assurer la concordance des dispositions concernant les impôts directs de la Confédération et des cantons et celles de la législation relative à l'impôt anticipé. C'est dans ce sens que la modification de l'art. 5 LIA est proposée.

**222**                   **Commentaire de l'art. 207, al. 4 LIFD**

La disposition proposée par l'auteur de la motion parle de la cession d'un appartement par une société immobilière à l'un de ses actionnaires. Pour aller dans le sens de la motion, il convient d'encourager fiscalement l'acquisition, par les actionnaires-locataires, de leur logement en propriété par étages. L'intervention parlementaire repose de toute évidence sur des considérations de politique sociale, visant à donner aux actionnaires-locataires l'occasion de détenir leur logement non plus par le biais

d'une propriété de nature économique, mais bien sous la forme juridique de la propriété immobilière.

Les allègements fiscaux accordés en vue de faciliter la liquidation des sociétés d'actionnaires-locataires doivent avoir une durée limitée. Par souci de cohérence, le même délai de deux ans est retenu pour la liquidation partielle facilitée des sociétés d'actionnaires-locataires et pour la liquidation des autres sociétés immobilières.

Pour les raisons exposées plus haut, il ne convient pas de faire de la liquidation de la société d'actionnaires-locataires et de sa radiation du registre du commerce une condition de l'octroi de la réduction de l'impôt. Il faut en revanche tenir compte de la spécificité de ce type de sociétés en posant la double condition de l'acquisition par la société des actions donnant droit à l'usage de la part d'immeuble transférée, d'une part, et de l'acquisition de ce bien sous la forme juridique de la propriété par étages, d'autre part.

### **3 Conséquences financières et effets sur l'état du personnel**

Les modifications proposées auront certainement pour effet une augmentation des recettes fiscales au cours de la période transitoire. Il est vrai que la réduction de 75 % de la charge fiscale équivaut à la renonciation définitive à l'imposition d'un substrat fiscal potentiel. L'impossibilité d'en évaluer actuellement le montant fait obstacle à une estimation de ces moins-values. A la fin de 1998, le canton de Genève avait perçu plus de 37 millions de francs d'impôt fédéral direct dans le chef des sociétés immobilières radiées.

Le travail supplémentaire résultant de la prolongation de l'art. 207 LIFD ainsi que de la mise en œuvre de l'art. 207, al. 4, LIFD échoit aux autorités fiscales cantonales. Les autorités des cantons de Genève et de Vaud, particulièrement concernées, soutiennent les mesures de liquidation facilitée des sociétés d'actionnaires-locataires. Dès 1995, elles ont mis en place les organes nécessaires au traitement des demandes déposées et ont établi les procédures utiles à cette fin. Pour sa part, l'Administration fédérale des contributions doit s'attendre à un surcroît de travail dans le domaine de l'impôt anticipé. Dans la plupart des cas, le paiement de cet impôt pourra être remplacé par une déclaration de la prestation imposable, au sens de l'art. 20 de la loi fédérale sur l'impôt anticipé. La bonne collaboration et la répartition du travail (notamment en ce qui concerne l'évaluation des immeubles) entre autorités fédérales et cantonales ont en ce domaine des effets positifs et ne soulèvent pas sur le plan fédéral de problème particulier en ce qui concerne l'état du personnel.

### **4 Programme de la législation**

Le projet n'est pas annoncé dans le programme de la législation 1995-1999. Son adoption immédiate assure la continuité des mesures mises en place pour cinq ans en 1995.

## **5 Relations avec le droit européen**

La réglementation proposée est pleinement compatible avec les dispositions européennes.

## **6 Constitutionnalité**

Les dispositions présentées se fondent sur les compétences données à la Confédération par l'art. 41<sup>ter</sup> de la constitution.

# Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD)

Projet

## Modification du

---

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,*  
vu le message du Conseil fédéral du 12 mai 1999<sup>1</sup>,  
*arrête:*

### I

La loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct<sup>2</sup> est modifiée comme suit:

#### *Art. 49, al. 2*

<sup>2</sup> Les fonds de placement qui possèdent des immeubles en propriété directe au sens l'art. 36, al. 2, let. a, de la loi fédérale du 18 mars 1994 sur les fonds de placement<sup>3</sup> sont assimilés aux autres personnes morales.

#### *Art. 72*

L'impôt sur le bénéfice de fonds de placement (art. 49, al. 2) est de 4,25 % du bénéfice net.

#### *Art. 207, al. 3 et al. 4 (nouveau)*

<sup>3</sup> La liquidation et la radiation de la société immobilière doivent intervenir au plus tard au 31 décembre 2001.

<sup>4</sup> Lorsque l'actionnaire acquiert d'une société immobilière d'actionnaires-locataires, en propriété par étages et contre cession de ses droits de participation, la part de l'immeuble dont l'usage est lié aux droits cédés, l'impôt sur le bénéfice en capital réalisé par la société est réduit de 75 % si la société a été fondée avant le 1<sup>er</sup> janvier 1995. En outre, le transfert de l'immeuble à l'actionnaire doit être inscrit au registre foncier au plus tard au 31 décembre 2001. A ces conditions, l'impôt sur l'excédent de liquidation obtenu par l'actionnaire est réduit dans la même proportion.

<sup>1</sup> FF 1999 5286

<sup>2</sup> RS 642.11

<sup>3</sup> RS 951.31

II

La loi fédérale du 13 octobre 1965 sur l'impôt anticipé<sup>4</sup> est modifiée comme suit:

*Art. 5, al. 1, let. b*

<sup>1</sup> Ne sont pas soumis à l'impôt anticipé:

- b. Les bénéfices en capital réalisés dans un fonds de placement, le rendement de ses immeubles détenus en propriété directe, ainsi que les montants provenant de versements en capital des investisseurs, si la distribution est faite au moyen d'un coupon distinct;

III

<sup>1</sup> La présente loi est sujette au référendum facultatif.

<sup>2</sup> Elle entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2000.

<sup>4</sup> RS 642.21

**Message concernant la fiscalité directe en cas de liquidation des sociétés d'actionnaires-locataires et la modification de l'imposition des fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe du 12 mai 1999**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1999
Année	
Anno	
Band	5
Volume	
Volume	
Heft	33
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	99.047
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	24.08.1999
Date	
Data	
Seite	5286-5298
Page	
Pagina	
Ref. No	10 109 940

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.