L'imposition des sociétés coopératives d'habitation

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **86 (2014)**

Heft 3

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-514005

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

L'imposition des sociétés coopératives d'habitation

En matière de fiscalité, une question récurrente et importante est celle-ci: «Les coopératives d'habitation doivent-elles payer des impôts, et si oui, lesquels?». Habitation a recueilli les informations de M. Philippe Perreaud, de la Fiduciaire Favre et Perreaud SA à Lausanne.

En matière d'impôts directs, l'environnement fiscal actuel est beaucoup moins stable qu'en ce qui concerne les impôts indirects (dont la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) fait partie). M. Perreaud rappelle «que sur le plan juridique et de celui du Code des Obligations (CO), les sociétés coopératives sont considérées comme des «personnes morales», par opposition aux «personnes physiques» (donc les particuliers), au même titre que les sociétés anonymes, les sociétés à responsabilité limitée (Sàrl) et les fondations». Or, il faut savoir que les «personnes morales» sont imposées, en règle générale, aussi bien par la Confédération **(impôt fédéral direct ou IFD)** que par les cantons et les communes.

A ce titre, les sociétés coopératives d'habitation s'acquittent d'un **impôt sur le bénéfice** (voir plus loin) et – uniquement au niveau communal et cantonal – d'un **impôt sur le capital** (voir plus loin). L'impôt sur le capital au niveau fédéral a été supprimé au 1er janvier 1998. M. Perreaud précise que «les fondations sont considérées comme «autres personnes morales». Pour elles, au niveau de l'IFD, les mêmes règles sont applicables qu'aux personnes morales mais avec un taux préférentiel de 4,25%».

Philippe Perreaud © JLE/2014

Imposition selon la comptabilité commerciale

«Les sociétés coopératives sont imposées sur la base de la comptabilité commerciale et le bilan et le compte PP (pertes et profits) servent de base d'imposition» rappelle M. Perreaud. La comptabilité doit être tenue selon les principes généraux de la comptabilité commerciale régie par le Code des Obligations (CO) et selon les règles fiscales. Il y a donc identité entre le bénéfice fiscal (le bénéfice qui sera imposé) et le bénéfice comptable (qui doit être approuvé par l'Assemblée générale dans le cadre du vote sur les comptes et de la décharge donnée au comité).

Principales règles fiscales pour les coopératives

«Il est très important de rappeler ici que la possibilité de constituer des provisions pour charges futures n'existe plus! Autrement dit, la provision pour des frais d'entretien périodique n'existe plus sur le plan fiscal, et ce depuis l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) de 1990» commente M. Perreaud. Dans le canton de Vaud, cette loi est entrée en vigueur le 1er janvier 2005.

Le cas d'une rénovation

La somme des pertes des sept exercices précédents peut être déduite du bénéfice net de l'année en question. Cette règle est très importante lorsque la société coopérative effectue des travaux de rénovation. Il y aura lieu de déterminer la plus-value et la charge d'entretien de ces travaux. En général, le 70% environ du total est reportable sur les loyers, donc portés en charge. Le 30% est considéré comme une plus-value. A titre d'exemples, M. Perreaud indique «qu'une réfection d'un toit, si elle s'avère indispensable, n'a pas d'élément de plus-value. Par contre, une rénovation de cuisines ou de fenêtres contient évidemment un élément de plus-value».

Amortissement

Depuis l'entrée en vigueur de la LHID, la possibilité existe d'amortir un bien immobilier, selon les directives fiscales, sur la valeur résiduelle (amortissement résiduel): 2% sur l'immeuble; et 1,5% sur l'immeuble et le terrain (jusqu'à la valeur historique du terrain). Le taux est divisé par 2 si l'amortissement est constant. En cas de construction avec un droit de superficie, l'amortissement de l'immeuble est constant sur toute la durée du droit de superficie (80, 90 ans, etc.). Lorsqu'une coopérative possède des immeubles dans plusieurs communes, leurs revenus sont imposables dans la commune où ils se trouvent. La situation de l'immeuble crée le for fiscal.

Impôts sur le capital et sur le bénéfice

En principe, l'impôt sur le capital est proportionnel et s'exprime en 0/00 du capital imposable. Dans le canton de Vaud, en 2012, il était de 0,3 0/00, majoré du cœfficient cantonal et communal. S'agissant de l'impôt sur le bénéfice, au niveau fédéral, il est proportionnel à 8,5%. Dans le canton de Vaud, l'impôt proportionnel est de 9,5%. Augmenté du cœfficient communal de Lausanne et de celui du canton de Vaud, par exemple, la charge est de 22,18%. A noter que les impôts constituent encore une charge fiscale déductible fiscalement.

Jean-Louis Emmenegger