



AFC
Direction générale
Case postale 3937
1211 Genève 3

N/réf. : CC/MC

Genève, le 27 janvier 2023

Information N° 1/2023

Prise en compte des réserves latentes imposées suite à la vente d'une société immobilière

1. L'essentiel

L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (ci-après : IBGI) a notamment pour objet le bénéfice net provenant de l'aliénation d'immeubles sis dans le canton de Genève, ainsi que de l'aliénation de participations dans une société immobilière (ci-après : SI) détenant un ou des immeubles sis dans le canton de Genève.

Dans certains cas, l'aliénation par une personne physique de participations dans une SI, suivie par l'aliénation de l'immeuble par cette société, peut entraîner une situation d'impositions successives du même substrat fiscal (à savoir le même gain immobilier).

Dans un but de cohérence fiscale, afin d'éviter cette situation, l'application d'un mécanisme de prise en compte des réserves latentes imposées au niveau de la SI, suite à l'imposition du gain immobilier auprès de la personne physique, sera dorénavant autorisée à certaines conditions.

2. Aperçu du mécanisme de prise en compte des réserves latentes imposées

Ce mécanisme consiste à reconnaître une réserve latente imposée (ci-après : RLI) dans le bilan fiscal de la SI, sans effet sur le bénéfice imposable, à concurrence du gain immobilier précédemment imposé auprès de la personne physique. Avec la dissolution de la RLI, la SI peut ainsi neutraliser fiscalement (le cas échéant en partie seulement) le gain comptable réalisé suite à l'aliénation ultérieure du bien immobilier, ce qui permet d'éviter une nouvelle imposition du même gain.

La reconnaissance d'une RLI dans le bilan fiscal n'est autorisée que pour l'imposition cantonale et communale du bénéfice (ICC), aux conditions cumulatives suivantes:

- a) L'aliénation de la participation dans la SI par la personne physique (détention en fortune privée) doit avoir généré effectivement le prélèvement d'un IBGI à Genève;
- b) La RLI doit être demandée par la SI genevoise au plus tard avant l'entrée en force de sa taxation de la période fiscale durant laquelle la personne physique a aliéné la participation. La RLI sera prise en compte dans son bilan fiscal et donc ajoutée à son capital imposable;
- c) La SI qui fait la demande doit obtenir au préalable la levée du secret fiscal auprès du détenteur de parts ayant procédé à l'aliénation de la participation dans la SI;
- d) La RLI dans le bilan fiscal de la SI est admise, par immeuble, à concurrence du gain immobilier net (après déduction des impenses) précédemment imposé à l'IBGI auprès de la personne physique.

3. Aspects pratiques

La demande de bénéfice du mécanisme précité doit être adressée au service de taxation des personnes morales, et doit être accompagnée du formulaire de levée du secret fiscal (cf. annexe).

Charlotte Climonet
Directrice générale