



AFC
Direction générale
Case postale 3937
1211 Genève 3

N/réf. : CC/MC

Genève, le 9 juin 2025

Information N° 2/2025 (annule et remplace l'information N° 1/2023 du 27 janvier 2023)

Prise en compte du gain immobilier net imposé 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 la SI, 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 du gain immobilier net imposé au niveau de la SI, suite à l'imposition du gain immobilier auprès de la personne physique, sera dorénavant autorisée au moment de la vente de l'immeuble par la SI, à certaines conditions.

Suite à l'arrêt du Tribunal fédéral 9C_703/2023 du 15 octobre 2024 dans une cause vaudoise, cette pratique annule et remplace l'ancienne pratique consignée dans l'information N° 1/2023 du 27 janvier 2023.

2. Aperçu du mécanisme de prise en compte du gain immobilier net imposé

Ce mécanisme consiste à neutraliser fiscalement le gain immobilier conjoncturel comptabilisé, lors de l'aliénation de l'immeuble par la SI, à concurrence du gain immobilier précédemment imposé auprès de l'actionnaire personne physique, ce qui permet d'éviter une nouvelle imposition du même gain.

La prise en compte du gain immobilier net imposé au niveau de la SI 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 au moins égal au taux de 10%, soit supérieur au taux d'imposition cantonal et communal sur le bénéfice neutralisé au sein de la SI lors de la vente de l'immeuble;
- b) Au moment de la vente de l'immeuble par la SI, la prise en compte du gain immobilier net déjà imposé (neutralisation fiscale du gain immobilier au niveau de la SI) n'est octroyée, au maximum, qu'à concurrence du gain immobilier conjoncturel comptabilisé, à l'exclusion du gain comptable comprenant des éventuels rattrapages d'amortissements admis fiscalement au sein de la SI;
- c) La possibilité de prise en compte du gain immobilier net déjà imposé 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;
- d) La SI qui fait la demande doit obtenir au préalable la levée du secret fiscal auprès du détenteur des parts ayant procédé à l'aliénation de la participation dans la SI;
- e) La prise en compte du gain immobilier net déjà imposé 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

Une demande de bon pour accord doit être adressée impérativement auprès de la Direction des affaires fiscales de notre administration, et doit être accompagnée du formulaire de levée du secret fiscal (cf. annexe).

4. Entrée en vigueur

La présente information entre en vigueur immédiatement. Elle est applicable à tous les cas qui auront fait l'objet d'un bon pour accord de la Direction des affaires fiscales de notre administration, sous réserve d'un changement de jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière.

Charlotte Climonet
Directrice générale