

Sociétés immobilières d'actionnaires-locataire (SIAL)/ Droit d'habitation

Florian Magnin – Directeur adjoint
Direction de la taxation des personnes
physiques, des titres et de l'immobilier

Karl Voelker – Directeur adjoint
Direction des personnes morales,
des entreprises et des impôts spéciaux

PANORAMA FISCAL 2026

– Sociétés immobilières
d'actionnaires-locataire (SIAL)

- › Généralités
- › Actionnaire-locataire
- › Sous-location par l'actionnaire-locataire
- › Valorisation des titres
- › Déduction des frais d'entretien immobiliers

– Droit d'habitation

- › Jurisprudence du Tribunal fédéral
- › Mise en œuvre

AGENDA

Généralités

- Société immobilière possédant un immeuble comprenant un ou plusieurs logements (ou locaux commerciaux) et dont les parts donnent droit à la jouissance d'un logement
- Abrogation de l'Information n°12/96 du 24.10.96 portant sur l'imposition des SIAL
- Publication prochaine d'un [livret sur notre site internet ge.ch](https://internet.ge.ch) portant sur l'imposition des SIAL
- Suppression de la valeur-locative acceptée par le peuple et les cantons lors de la votation du 28 septembre 2025 ne concerne pas les SIAL

Actionnaire-locataire

SIAL doit facturer un loyer du marché à son actionnaire-locataire

- Valeur locative est considérée comme représentant un loyer du marché
- Valeur locative (logements) facturée par la SIAL est déterminée en général selon les règles applicables à la détermination de la valeur locative des immeubles détenus en nom pour les propriétaires d'appartement et de villas (Information n° 5/2007 du 28.06.2007)

JTAPI/530/2025

Insuffisance de loyer facturé par la SIAL à son actionnaire-locataire constitue une PAA

- Impôt sur le bénéfice pour la SIAL
- Rendement de participation pour l'actionnaire-locataire

Sous-location par l'actionnaire-locataire

- Revenus de sous-location imposables auprès de l'actionnaire-locataire (sous-bailleur), sous déduction du loyer versé à la SIAL
- Si sous-location faite à un prix manifestement plus élevé que la valeur locative, l'AFC se réserve le droit de reconnaître PAA
- ATF 2C_605/2014 du 25.02.15

Valorisation des titres

Principe

Une SIAL est normalement estimée selon le chiffre 42 et ss. de la circulaire CSI-28

- Valeur substantielle (fonds propres + éventuelles réserves latentes).
- Pour la détermination des réserves latentes, l'AFC-GE se fonde sur la différence positive entre la valeur comptable et la valeur fiscale déterminée par le service immobilier pour la fixation de l'IIC.
- La valeur fiscale est obtenue par capitalisation des loyers.

Toutefois, en présence d'une **transaction entre tiers**, le prix de cession peut se substituer à la valeur d'estimation des titres pour l'acquéreur des titres. Cette valeur peut être conservée, tant et aussi longtemps:

- i. qu'aucune nouvelle transaction n'intervienne;
- ii. que l'estimation selon la circulaire CSI-28 ne conduise pas à une valeur plus pertinente.

Valorisation des titres

Jurisprudence

Le TAPI a eu l'occasion de clarifier la définition de "transaction en tiers" dans le contexte d'une SIAL¹. Il a notamment relevé que:

- la notion de "transfert substantiel" entre tiers indépendants n'a pas de signification uniforme en droit fiscal (cf. commentaire ch. 2 de la CSI-28). Le prix de transfert est ainsi à analyser au cas par cas;
- la jurisprudence portant sur des cessions d'action de <10% du capital de sociétés commerciales ne peuvent être transposées de facto à une SIAL;
- la méthode d'évaluation prévue par la circulaire peut présenter un caractère subsidiaire par rapport à celle fondée sur la valeur marchande objective (en particulier en présence d'un écart significatif entre les valeurs);
- dans les cas relevés, le prix payé par l'acquéreur excède largement la valeur déterminée en application de la CSI-28 ce qui signifie que les parties se sont elles-mêmes fondées sur une valeur marchande objective du droit à l'usage donné par ces titres en s'écartant de la valeur substantielle.

¹ JTAPI 549/2024 et JTAPI 1008/2024

Valorisation des titres

Pratique

La pratique de l'AFC se résume comme suit:

- En l'absence de transaction, le service des titres applique une estimation établie à l'appui de la circulaire CSI-28.
- En présence d'une cession d'actions, de pratique constante, le service des titres demande systématiquement le contrat d'achat. En application des jurisprudences précitées, le prix de transaction peut se substituer à la valeur d'estimation.



Si l'AFC-GE applique une valeur de transaction puis, pour une raison inhérente à une production de masse, rétablit accidentellement une estimation CSI-28, elle peut légitimement appliquer à nouveau une valeur de transaction l'année suivante.

Déduction de frais d'entretien immobiliers

- Actionnaire-locataire ne peut être assimilé à un propriétaire en l'absence de droit personnel assimilable économiquement à un droit de jouissance réel
- Déduction des frais d'entretien immobiliers auprès de l'actionnaire-locataire n'est pas admise
- ATA/774/2024 du 25.06.24
- Déduction des frais d'entretien immobiliers auprès de la SIAL



DROIT D'HABITATION

Jurisprudence du Tribunal fédéral

ATF 9C_305/2023

Rappel des faits

- A. est au bénéfice d'un droit d'habitation inscrit au registre foncier. Ses enfants B. et C. sont propriétaires (nus-propriétaires) de l'immeuble à parts égales.
- L'AFC-GE a prélevé tous les impôts en relation avec l'immeuble chez A. (valeur locative, fortune et IIC). Mme A demande que la fortune immobilière et l'IIC soient imposables chez B. et C.
- Le Tribunal administratif de première instance (TAPI) et la Chambre administrative de la Cour de justice (CACJ) ont rejeté les recours successifs de A.

Jurisprudence du Tribunal fédéral

ATF 9C_305/2023

Considérants

- La LHID ne prévoit qu'une seule règle d'attribution fiscale des éléments de fortune. La fortune grevée d'usufruit est imposable auprès de l'usufruitier (art. 13 al. 2 LHID).
- Le fait que la LHID ne prévoit qu'une règle spécifique pour l'usufruit doit être compris en ce sens que, dans les autres cas, il faut en principe se fonder sur les rapports de propriété de droit civil, lesquels sont contraignant pour l'attribution fiscale des biens (principe de légalité).
- La réglementation harmonisée concernant l'attribution fiscale des éléments de fortune s'impose aux cantons.

Jurisprudence du Tribunal fédéral

ATF 9C_305/2023

Considérants

- L'impôt immobilier complémentaire (IIC) n'entre pas dans le champ d'application de la LHID. Le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral est limité aux seuls griefs constitutionnels.
- L'art. 76 al. 5 LCP ne prévoit pas que l'impôt soit dû par le titulaire d'un droit d'habitation puisqu'il ne mentionne que le propriétaire ou l'usufruitier.
- Dans ces circonstances, réclamer le paiement de l'IIC au titulaire du droit d'habitation (plutôt qu'au propriétaire) aboutit à un résultat arbitraire.

Mise en œuvre

Le TF a jugé qu’il convient de se fonder sur les rapports de propriété de droit civil, lesquels sont contraignants pour l'attribution fiscale des biens. Un élément de fortune est ainsi en principe attribué à son propriétaire civil, sauf exception prévue par le droit fiscal (usufruit).

Partant, l'imposition de l'immeuble doit désormais s'appliquer de la manière suivante :

	Titulaire du droit d'habitation	Nu-propriétaire
Imposition de l'immeuble en fortune	—	✓
Imposition de la valeur locative	✓	—
Perception de l'impôt immobilier complémentaire	—	✓



L'ATF s'applique également aux droits d'usage

Effets collatéraux de l'ATF

- L'abattement pour occupation continue de 4% par année, maximum 40% ne peut pas s'appliquer au nu-propriétaire si celui-ci n'occupe pas le bien laissé à la disposition du titulaire du droit d'habitation.
 - › En matière d'impôt sur le revenu, le titulaire du droit d'habitation continue à bénéficier de l'abattement de 4% sur la valeur locative applicable à l'ICC.
- L'impôt immobilier complémentaire (IIC) réduit de 0,2 0/00 (mesure LEFI) ne peut pas s'appliquer au nu-propriétaire si celui-ci ne constitue pas sa résidence principale.

Mise en œuvre

Entrée en vigueur

- À l'instar d'autres jurisprudences, celle-ci déploie ses effets sur l'ensemble des taxations encore ouvertes.
- Le service immobilier a identifié l'ensemble des droits d'habitation inscrits au registre foncier. Une note au dossier des titulaires, respectivement des nus-propriétaires a été faite (sous réserve de mutations non encore effectuée) pour la PF 2025.
 - › Un exercice similaire a été effectué par recoupement s'agissant du droit d'usage (exercice plus délicat en l'absence d'inscription au registre foncier)
- Des développements informatiques sont en cours afin de pouvoir intégrer les effets de l'ATF.



À cet égard, nous précisons que l'avis immobilier joint en début d'année ne tient pas compte des particularités de l'ATF pour les propriétaires concernés.

Le service immobilier en appliquera les principes en procédure de taxation. Une mise à jour du livret « L'impôt des propriétaires immobiliers » sur notre site internet ge.ch est prévue d'ici la fin du mois de mars.

Merci de votre attention!

Q&A