Consigne générale :

Cet énoncé comporte 3 (trois) pages et 6 (six) cas distincts.

Les réponses aux questions doivent être motivées et, lorsque cela est possible, justifiées au moyen des bases légales applicables.

Cas 1

Vous êtes consulté(e) par SwissRealInvest, un groupe actif dans les investissements immobiliers, qui vous explique avoir acheté en février 2023 l'intégralité du capital-actions de la société immobilière genevoise "SI Rhône 276 SA". Cette société ne détient qu'un seul actif immobilisé, à savoir l'immeuble locatif sis rue du Rhône 276 à Genève.

SwissRealInvest vous explique avoir acquis cette société pour le prix total de CHF 115 millions et que sa précédente actionnaire était Madame Joëlle Montavon, une retraitée domiciliée à Carouge. Madame Montavon était pressée de vendre en raison d'importants soucis de santé et elle avait détenu cette société pendant 20 ans, de 2003 à 2023. L'immeuble sis rue du Rhône 276 a une valeur comptable de CHF 40 millions dans les comptes statutaires de la SI, et n'a jamais été amorti.

SwissRealInvest vous explique enfin qu'il entend vendre l'immeuble sis rue du Rhône 276 à une caisse de prévoyance professionnelle, car il a reçu dernièrement de sa part une offre d'achat s'élevant à CHF 135 millions et qu'il souhaite saisir cette belle opportunité pour réduire son taux d'endettement.

SwissRealInvest vous mandate pour instrumenter l'acte de vente et vous pose les questions suivantes :

1.1 A quel(s) impôt(s) sera soumis le gain immobilier réalisé lors de la vente de l'immeuble à la caisse de prévoyance professionnelle et quelles sont vos obligations en tant que notaire à cet égard ?

1.2 Quel est le montant du gain qui sera imposé et, de manière approximative, le montant d'impôt dû ?

1.3 Est-il possible et nécessaire d'effectuer des démarches afin de réduire cet impôt ?

Cas 2

Vous vous installez comme notaire indépendant(e) le 1er juin 2023 et engagez un(e) employé(e) en qualité d'assistant(e).

Vos locaux, qui sont situés en Ville de Genève, vous coûtent CHF 40'000 par an. Comme ils sont toutefois trop vastes pour vous deux dans l'immédiat, vous sous-louez un bureau meublé à l'un(e) de vos confrères (avec l'accord préalable de la Chambre des notaires) pour le loyer mensuel de CHF 1'000.

Au 31 décembre 2023, votre chiffre d'affaires total se monte à CHF 130'000, dont CHF 88'000 d'émoluments, CHF 28'000 d'honoraires, et CHF 2'000 de droits d'auteurs perçus pour la publication d'ouvrage scientifiques.

2.1 Serez-vous assujetti(e) à la taxe professionnelle communale ("TPC") pour l'exercice 2023 ?

2.2 Dans l'affirmative, quelles seront vos obligations envers l'autorité de taxation en matière de TPC ?

2.3 Quelle mesure immédiate cette dernière peut-elle prendre en relation avec l'exercice 2023 ?

2.4 Dans l'éventualité où vous seriez assujetti à la TPC en 2023, de quelle manière serait établie votre taxation (base de calcul et taux) pour l'exercice 2023 ?

2.5 Quels seront les principes de taxation en matière de TPC pour les exercices postérieurs à 2023 ?

Cas 3

Infodata SA est une importante société de services informatiques dont le siège est à Plan-les-Ouates. En 2004 et 2005, elle a construit à Plan-les-Ouates un immeuble qui abrite des serveurs informatiques et la majeure partie de son équipe de maintenance informatique. Pour la réalisation de cet immeuble, elle a décaissé un montant total de CHF 25 millions.

En 2023, Infodata SA craint de devoir engager à l'avenir des frais importants pour entretenir son immeuble de Plan-les-Ouates et le maintenir au niveau des nouvelles normes techniques. Elle juge donc préférable d'investir dans un nouvel immeuble plus récent. Monsieur Jonathan Montagnier, un particulier retraité et investisseur immobilier occasionnel, lui a proposé de lui racheter l'immeuble, mais il ne veut en aucun cas payer un prix supérieur à CHF 38 millions (non compris les émoluments du registre foncier, les émoluments du notaire, et les éventuels frais accessoires liés à l'acte de vente, qu'il accepte de prendre à sa charge).

Infodata SA juge cette offre honnête compte tenu des prix actuels du marché. Elle vous mandate pour rédiger l'acte de vente et vous demande de lui indiquer, de manière précise et avec les explications nécessaires, en premier lieu, les options qui s'offrent à elle s'agissant du prix de vente et, en second lieu, les conséquences que l'un ou l'autre choix aurait pour elle.

Cas 4

Par acte de vente immobilière, un promoteur acquiert une parcelle sise sur le territoire de la Ville de Genève pour le prix de CHF 1'500'000. L'acte prévoit que le prix de vente sera acquitté pour partie en espèces (à concurrence de CHF 500'000) et pour le solde par la remise d'un appartement dans l'immeuble que le promoteur va faire construire sur ladite parcelle.

Vous êtes prié(e) de bien vouloir indiquer au promoteur, bases légales à l'appui :

4.1 Quelle sera la taxation de l'acte de vente ?

4.2 Quelle sera la taxation de l'acte transférant la propriété de l'appartement ?

Cas 5

Par testament public, Madame X a stipulé un legs de CHF 450'000 en faveur d'un ami de longue date avec lequel elle n'a aucun lien de parenté. Ledit testament prévoit que les droits de succession seront supportés par la masse successorale.

5.1 Quelle sera la taxation de ce legs ?

5.2 Le montant des droits et le montant du legs seront-ils déduits de l'actif net imposable ?

5.3 Depuis quand le mode de taxation susmentionné est-il appliqué ?

Cas 6

Madame Valentine Thomas est la petite-fille de Monsieur Gérard Thomas, un entrepreneur du domaine de la construction décédé en 1984. Gérard Thomas était le principal associé de "Thomas Réalisations & Cie", une société en nom collectif, devenue "Thomas Réalisations SA" en 1972, une société spécialisée dans les travaux du gros-œuvre et qui était l'un des premiers partenaires pour la réalisation des grands projets de construction du canton de Genève des années 1960 à 1990. On peut déduire des archives de l'entreprise que deux ou trois parcelles, alors non bâties, avaient été acquises par Thomas Réalisations & Cie dans le cadre d'échanges avec des clients et partenaires de l'entreprise et/ou à titre de paiement de ses créances.

A son décès en 1984, Gérard Thomas a transmis l'essentiel de sa succession à son épouse, Madame Marine Thomas, laquelle a dédié sa vie active à l'éduction de ses enfants et à diverses œuvres caritatives. Son actif successoral comportait un important parc immobilier, essentiellement composé d'immeubles locatifs sis sur le canton de Genève. De son vivant, Marine Thomas a géré le parc immobilier dont elle a hérité, sans vendre aucun immeuble. Comme elle disposait de moyens financiers importants et que les rendements locatifs étaient suffisants, elle a pu réaliser l'entretien du parc immobilier sans recourir à l'endettement. Marine Thomas est décédée en 2016, et a transmis son patrimoine à sa fille Stéphanie Gauthey née Thomas et à son fils Marc-André Thomas, selon un partage successoral réalisé en 2017.

Stéphanie Gauthey est une spécialiste mondialement reconnue de la médecine dentaire et son frère Marc-André Thomas est enseignant et doyen au cycle d'orientation. Etant relativement occupés par leurs activités professionnelles et familiales, Stéphanie et Marc-André se sont contentés jusqu'à aujourd'hui de gérer leurs immeubles respectifs.

Afin de profiter des prix actuellement élevés sur le marché immobilier et des offres intéressantes émanant d'une fondation de prévoyance professionnelle, l'un et l'autre souhaitent aujourd'hui vendre deux immeubles locatifs contigus sis à Carouge dont ils sont l'un et l'autre propriétaires. Ils vous mandatent pour préparer les actes de vente.

Stéphanie et Marc-André vous demandent de les renseigner quant à la manière dont l'important gain qu'ils vont l'un et l'autre réaliser sera appréhendé par l'Administration fiscale cantonale. A cet effet, ils sollicitent de votre part un avis détaillant :

6.1 les manières avec lesquelles le gain immobilier pourrait être appréhendé d'un point de vue fiscal,

6.2 les motifs militant pour l'une ou l'autre possibilité,

6.3 votre avis quant au traitement fiscal le plus probable du gain par l'Administration fiscale cantonale, et

6.4 la manière d'obtenir la sécurité juridique nécessaire en vue de la réalisation des ventes envisagées et vos obligations en tant que notaire à cet égard.

* * * * *