



Sociétés de construction et consortiums valables dès 2014

Explications sur la manière de remplir la déclaration d'impôt destinée aux sociétés de construction et aux consortiums

1 Informations générales

Pour déclarer les éléments imposables d'une société de construction ou d'un consortium, vous devez établir la déclaration d'impôt des sociétés de personnes, communautés héréditaires et communautés de copropriétaires. Vous devez en particulier compléter et déposer les formulaires 20 et 23 et, le cas échéant, le formulaire 3 (voir chiffre 6 ci-après). A défaut de comptes annuels, vous y joindrez également le formulaire 23a dûment complété intitulé «Feuille d'aide destiné aux sociétés de construction et aux consortiums» (2 pages). S'il vous manque certains formulaires, veuillez les commander auprès de l'Intendance des impôts de votre région (expéditeur de la lettre envoyée avec la déclaration d'impôt).

Utilisez le formulaire 23 pour répartir le revenu et la fortune imposables entre les associé-e-s de la société ou du consortium. Ceux-ci déclareront en outre leur part dans leur propre déclaration d'impôt (formulaire 8, chiffre 8.2). Vous êtes prié-e de leur remettre au plus vite une copie du formulaire 23 pour leur permettre d'établir leur propre déclaration d'impôt.

Complétez d'abord le formulaire 20 et, le cas échéant, les formulaires 3 et 23a, avant de remplir le formulaire 23. N'inscrivez rien en dehors des champs ni au verso des formulaires.

2 Dépôt de la déclaration d'impôt

Veuillez déposer la déclaration d'impôt dûment complétée et signée dans le délai et auprès de l'autorité indiqués dans la lettre que vous avez reçue avec la déclaration d'impôt.

3 Commerce professionnel d'immeubles

3.1 En général

Au **niveau cantonal et communal**, les bénéfices immobiliers et les réévaluations comptables d'immeubles réalisés à titre professionnel sont assujettis à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice (et non à l'impôt sur les gains immobiliers), à condition que des travaux induisant une plus-value d'au moins 25% du prix d'acquisition aient été réalisés sur ces immeubles (art. 21, al. 4 et 85, al. 4 LI). Sont considérés comme des activités professionnelles le commerce d'immeubles effectif exercé à titre principal ou accessoire mais aussi l'édification et l'aliénation de constructions par les maîtres d'œuvre, les architectes ou d'autres artisans du bâtiment

dans le cadre de leur activité professionnelle (ATA 5.1.1995, NStP 1995, p. 24 ss. et 59 ss.).

Au **niveau fédéral**, les plus-values immobilières et les réévaluations comptables d'immeubles sont des revenus imposables (non des gains en capital non imposables) pour autant que l'activité d'achat et de vente outrepassa la simple administration de fortune privée et qu'elle revête les caractéristiques d'une activité lucrative indépendante (art. 18, al. 1 LIFD). L'association à une société simple est considérée comme l'expression de l'exercice d'une activité professionnelle.

3.2 Imposition des sociétés simples

En général, la société simple (art. 530 à 551 CO) est fondée en vue de réaliser une seule affaire. Elle n'est pas assujettie à l'impôt en tant que telle; les personnes physiques ou morales qui la constituent déclarent leur part respective à son résultat avec le reste de leurs revenus ou de leurs bénéfices.

Le résultat de la société simple est imposé de la manière suivante:

Imposition cantonale et communale: son bénéfice est assujetti à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice si des travaux induisant une plus-value d'au moins 25 pour cent du prix d'acquisition ont été réalisés sur ces immeubles (art. 21, al. 4 et 85, al. 4 LI). Dans le cas contraire, son bénéfice est assujetti à l'impôt sur les gains immobiliers (art. 128, al. 1 LI). Les pertes sont compensées selon les articles 35, alinéa 4, 93, alinéa 4 et 143 LI.

Imposition fédérale: son bénéfice est assujetti à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice (art. 18, al. 1 et 57 LIFD); les pertes sont compensées selon les articles 31 et 67 LIFD.

Pour de plus amples informations, veuillez vous référer aux guides pour faciliter l'établissement de la déclaration d'impôt.

4 Comptabilité

4.1 Comptabilité de la société simple

Ne pouvant être enregistrée au registre du commerce, la société simple n'est donc pas astreinte à tenir une comptabilité. Cependant, si ses associé-e-s sont personnellement astreint-e-s à tenir une comptabilité commerciale en vertu du code des obligations (art. 957 CO, art. 36 et suivants ORC), cette obligation s'étend à l'activité de la société simple, de sorte que celle-ci doit enregistrer ses opérations commerciales dans une comptabilité tenue selon les usages commerciaux.

Les apports en nature et les partages réels d'immeubles doivent être inscrits au bilan et comptabilisés intégralement, part de l'apporteur ou de l'acquéreur comprise. Tout gain de réévaluation en cas d'apport ou tout gain réalisé à l'occasion d'un prélèvement privé d'un immeuble est imposé à la date de réalisation. La comptabilisation de ce genre de gain doit être prouvée.

Les amortissements doivent être opérés selon le principe de l'estimation séparée conformément à l'ordonnance sur les amortissements.

4.2 Comptabilité des associé-e-s

Les apports en capital ainsi que l'ensemble des opérations de paiement et de compensation doivent être comptabilisés. Un compte particulier doit être tenu pour chacun-e des associé-e-s. Le solde des comptes des associé-e-s doit obligatoirement coïncider avec le solde du compte de capital propre du bilan de la société simple.

5 Règles d'évaluation

5.1 Evaluation de la matière imposable

5.1.1 Calcul du résultat, généralités

Le compte de résultat, établi conformément aux principes de droit commercial, constate le bénéfice ou la perte qui résulte de la différence entre les charges et les produits de l'exercice.

5.1.2 Calcul du résultat en cas de ventes partielles

Les dépenses d'investissement sont ventilées entre les immeubles déjà vendus et les immeubles dont la société est encore propriétaire à la date de clôture des comptes proportionnellement à la valeur officielle ou, si ce n'est pas possible, proportionnellement aux quotes-parts à la valeur. La part des dépenses d'investissement ainsi calculée doit être retranchée du produit de la vente (contrepartie réalisée et avoirs).

Méthode de calcul:

dépenses d'investissement (dépenses d'investissement engagées et encore dues au jour de clôture des comptes)

: Total de la valeur officielle ou quotes-parts à la valeur

= facteur

x valeur officielle ou quotes-parts à la valeur des unités vendues

= dépenses d'investissement des unités vendues

- produit de la vente (contrepartie réalisée et avoirs)

= Résultat partiel des unités vendues au jour de clôture des comptes

Si cette méthode ne permet pas de calculer les dépenses d'investissement des unités vendues, les calculer sur la base du devis.

5.2 Imposition dans le temps

5.2.1 Ventes d'immeubles, assujettissement à l'impôt sur le revenu selon les articles 21, alinéa 4 LI et 18, alinéa 2 LIFD

Du point de vue fiscal, le bénéfice est réalisé à la date d'aliénation, de réalisation (transfert dans la fortune privée évalué à la valeur vénale/marchande) ou de réévaluation comptable. En cas d'aliénation, le bénéfice est réalisé à la date de conclusion valable de la vente ou de l'échange, la date du contrat faisant foi (ATF du 1^{er} novembre 1991, en la cause G., NStP 1992, p. 73).

5.2.2 Ventes d'immeubles, assujettissement à l'impôt sur les gains immobiliers

La réalisation des gains visés à l'article 128, alinéa 1 LI intervient à la date d'inscription au registre foncier.

6 Remboursement de l'impôt anticipé

Les associé-e-s d'une société de construction qui n'est pas un consortium au sens de l'article 55, lettre a de l'ordonnance sur l'impôt anticipé (OIA) établissent une demande commune de remboursement sur le formulaire 3 à joindre à la déclaration d'impôt pour sociétés simples. Les associé-e-s venant d'un autre canton déposent la demande de remboursement de leur propre part dans leur canton de domicile et les personnes morales associées déposent leur demande sur le formulaire 25 auprès de l'Administration fédérale des contributions.

Les associations d'entreprises et les consortiums au sens de l'article 55, lettre a OIA déposent leur demande de remboursement auprès de l'Administration féd. des contributions, voir **NT 9**. Les consortiums sont des entreprises communes constituées sur la base d'un contrat d'entreprise ou de mandat. Cela suppose qu'elles ne sont pas propriétaires des constructions qu'elles érigent ou sur lesquelles elles réalisent des travaux.

7 Obligation de déclarer

- En vertu des articles 167 et 171, alinéa 2 LI et des articles 125, alinéa 2 et 126 LIFD, toute personne/raison sociale associée à une société simple est tenue de fournir les renseignements nécessaires.
- Les sociétés de construction et les consortiums qui n'établissent pas la déclaration d'impôt qui leur est destinée ou qui déposent une déclaration d'impôt incomplète contreviennent à leur obligation de déclarer et sont passibles de l'amende visée aux articles 216 LI et 174 LIFD. Ceux qui ne satisfont pas aux obligations prévues aux articles 167 et 171, alinéa 2 LI et 125, alinéa 2 et 126 LIFD (en ne répondant pas à une demande de renseignements, en présentant des livres inadaptés ou en ne produisant pas les preuves requises) sont taxés par appréciation consciencieuse selon les articles 174, alinéa 2 LI et 130, alinéa 2 LIFD. Les dispositions relatives aux infractions et aux amendes pour tentative de soustraction d'impôt des articles 218 LI et 176 LIFD sont réservées.
- Vous devez joindre les comptes annuels à la déclaration d'impôt. A défaut, vous devez y joindre le formulaire 23a dûment complété intitulé «Feuillet d'aide destiné aux sociétés de construction et aux consortiums» (2 pages).
- **Attention:** si l'une des personnes associées exerce en plus une autre activité indépendante (formulaire 9), l'éventuel bénéfice, ou perte, afférant à une société de construction ou à un consortium compris dans le résultat de l'entreprise doit être éliminé du formulaire 9 et déclaré uniquement dans la déclaration destinée aux sociétés de construction et consortiums. Pour faire les rectifications correspondantes, utilisez les codes 93 pour le résultat et 2890 pour les postes du bilan.