

Editorial

L'ouverture et l'internationalisation du marché immobilier suisse sont d'ores et déjà une réalité – même si l'abolition de la Lex Koller n'est que partielle pour l'instant –, et c'est bien cela qui a mis en évidence le retard pris dans un autre domaine: les véhicules juridiques d'investissements dans le domaine immobilier manquaient en effet de souplesse et de diversité par rapport aux possibilités offertes dans de nombreux pays étrangers.

Que l'on songe seulement que le droit suisse n'offrait pas de possibilité comparable au limited partnership largement répandu dans le monde anglo-saxon.

Cette lacune est aujourd'hui comblée, depuis le 1^{er} janvier 2007, grâce aux nouvelles formes juridiques introduites par la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC).

Cette adaptation sera bénéfique pour notre pays, en contribuant à dynamiser encore les investissements internationaux, et en améliorant notre attractivité et notre compétitivité au niveau international.

L'analyse qui vous est proposée dans cette Newsletter résume les conditions légales régissant ces principales nouvelles formes juridiques, mais fait également le point, dans une seconde partie, sur les particularités fiscales applicables à ces entités et aux détenteurs de parts.



Thierry Barbier-Mueller
Administrateur-délégué
du Groupe SPG

Nouvelles formes de placements collectifs de capitaux dans le secteur immobilier

Par M^e Yves Jeanrenaud et M^e Joseph Merhai¹

La nouvelle Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007, remplaçant la Loi sur les fonds de placement (LFP) du 18 mars 1994 qui régissait seulement les fonds de placement contractuels.

La LPCC a désormais créé de nouvelles formes juridiques, en particulier par l'introduction de la société d'investissement à capital variable (SICAV) comme société *sui generis* et de la société en commandite de placements collectifs (SCPC) de type *private equity*, pour améliorer la compétitivité de la place suisse au niveau international.

Nous examinerons brièvement ci-après les principales caractéristiques de ces deux véhicules, avant d'aborder un certain nombre d'aspects fiscaux.

Nous ne nous pencherons pas en revanche sur la société d'investissement à capital fixe (SICAF), le traitement fiscal transparent de cette société ayant été écarté en raison de la crainte de perte de recettes fiscales importantes, ce qui réduit l'intérêt de la création de ce type de société.

SICAV

La SICAV est un véhicule spécifique de placements collectifs ouverts, régi par la LPCC et dont les statuts et le règlement sont soumis à l'approbation de la Commission fédérale des banques (CFB).

C'est une société dont le capital et le nombre d'actions ne sont pas déterminés d'avance, dont le capital se compose d'actions d'entrepreneurs et d'actions d'investisseurs, qui ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale et dont le but unique est la gestion collective de capitaux. Le nombre minimal d'investisseurs exigé par la CFB s'élève à 5. La SICAV peut émettre en tout temps de nouvelles actions (des parts par tranches en cas de fonds immobilier) à la valeur nette d'inventaire. Elle ne peut ni directement, ni indirectement détenir ses propres actions. Elle doit en principe, à la demande d'un actionnaire, racheter à tout moment les actions émises à la valeur nette d'inventaire. Des restrictions peuvent être prévues à ce droit de demander le rachat en tout temps (placements

difficilement évaluables ou négociables), mais seulement pour une durée maximale de 5 ans.

La SICAV peut uniquement gérer sa propre fortune et, contrairement à la direction d'un fonds de placement contractuel, il lui est interdit de gérer la fortune de tiers ou de donner des conseils en investissement.

Les règles qui lui sont applicables en matière de politique de placement et de restriction d'investissement sont identiques à celles d'un fonds de placement immobilier contractuel. Elle peut effectuer des placements dans des immeubles et leurs accessoires, dans des participations et des sociétés immobilières pour autant qu'elle détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix, dans des parts d'un autre fonds immobilier ou de sociétés d'investissement immobilier cotées en Bourse jusqu'à concurrence de 25% de la fortune totale du fonds, et dans des valeurs immobilières étrangères, si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante. La SICAV ne peut acquérir de valeurs immobilières de ses actionnaires entrepreneurs, de leurs mandataires ou de personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder.

Parmi les principales règles applicables en matière de répartition des risques, on peut relever que les placements d'un tel véhicule doivent être répartis sur 10 immeubles au minimum, que la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds, les terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction, ne peuvent excéder 30% de la fortune du fonds, les immeubles en droit de superficie 20%, ces deux dernières catégories de placements ne pouvant excéder ensemble 30% de la fortune du fonds, sauf en cas de dérogation accordée par la CFB. Des restrictions supplémentaires existent pour les entreprises d'assurances et pour les institutions de prévoyance professionnelle découlant soit de la directive de l'OFAP (Office fédéral des assurances privées) du 12 juin 2006 concernant les placements dans la fortune liée, soit de l'ordonnance du 18 avril 1984 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité.

¹ Yves Jeanrenaud, associé, et Joseph Merhai, avocat, expert fiscal diplômé, Etude Schellenberger Wittmer, www.swlegal.ch