

EXPERT INFO

Informations pratiques PME | numéro 2 | 2019

Votre Expert



PKF Fiduciaire SA, des spécialistes en comptabilité, audit, fiscalité ou de la législation du travail qui s'engagent à vos côtés et vous informent sur les sujets d'actualité qui vous concernent.



| Sommaire | Page |
|---|------|
| Fiscalité: provision pour grosses réparations | 1 |
| Fiscalité: immeubles locatifs et commerciaux dans la fortune privée | 2 |
| Comptabilité et évolution numérique | 3 |
| Révision du droit de prescription | 4 |

Fiscalité: provision pour grosses réparations

Traitement fiscal des provisions pour grosses réparations

Définitions

Une provision permet de saisir des charges et des pertes pour une période considérée. La survenance de l'événement déclenchant la charge est probable à la date du bilan et le montant de la charge ne peut pas encore être déterminé avec précision. Une dette de la société qui existe à la date du bilan mais dont le montant est encore indéterminé donne droit à la constitution d'une provision. Par grosses réparations, on entend de vastes travaux de réfection. La provision pour grosses réparations est aussi appelée fonds de rénovation.

Constitution et dissolution

Des provisions peuvent être constituées pour l'exécution d'importants travaux de rénovation tels que des réparations sur de longues périodes. En général, la provision est présentée pour chaque immeuble ou lotissement. Son solde initial et son solde final doivent être mentionnés pour chaque exercice. En cas de constitution d'une provision non justifiée par l'usage commercial, il y a risque que l'autorité fiscale procède à une compensation en tant que bénéfice et capital. Ce risque existe aussi lorsque le seuil supérieur de la provision n'est pas pris en compte. Sont considérées comme non justifiées par l'usage commercial les charges qui ne contribuent pas à générer le rendement. La provision revêtant un caractère provisoire, il convient de procéder à une dissolution avec incidence sur le compte de résultat si l'événement prévu ne survient pas. Les frais effectifs de grosses réparations doivent être imputés à la provision et entraînent la dissolution de cette dernière. Une condition pour la prise en

compte fiscale est la comptabilisation de la provision.

Disparités cantonales

Selon le canton, une provision de 0,5 % à 5 % de la somme couverte par l'assurance des bâtiments est admissible. Le seuil supérieur prévu est, dans le canton de Zurich par exemple de 15 %, mais il peut être dépassé à titre exceptionnel. Dans le canton de Lucerne, une provision de 1 % de la valeur comptable est autorisée. La durée de constitution maximale d'une provision est de huit ans dans certains cantons (Berne, notamment). Le canton de Thurgovie n'accepte les provisions que si le bâtiment n'est pas amorti. Celui de Saint-Gall conditionne la prise en compte fiscale d'une provision à la présentation d'un devis détaillé.

«En bref»

1. Sur le principe, il est possible de constituer une provision pour de grosses réparations si les conditions requises à cet effet sont remplies.
2. Les disparités cantonales doivent être prises en compte lors de la constitution de la provision. Le lieu du bien immobilier est déterminant dans ce contexte.
3. En cas de provisions démesurées, l'autorité fiscale réalise une compensation en tant que bénéfice et capital.

Traitement fiscal des immeubles locatifs et commerciaux

Principes

D'une manière générale, les biens immobiliers détenus au sein de la fortune privée sont pris en compte à leur valeur fiscale dans la déclaration d'impôt sur la fortune. Cette valeur est officielle. L'autorité compétente calcule cette valeur fiscale sur la base de la valeur vénale. Dans le canton de Zurich, c'est l'Office communal des contributions qui effectue ce calcul. En fonction du canton, le calcul de la valeur fiscale est fondé sur une valeur de formule ou sur une estimation.

Pour les immeubles locatifs ou commerciaux en revanche, seul le revenu locatif capitalisé est pris en considération comme valeur de rendement pour le calcul de l'impôt sur la fortune (ci-après «valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune»). Les considérations qui suivent se rapportent exclusivement aux immeubles situés dans le canton de Zurich.

Définitions

Un immeuble locatif est un bien immobilier qui comprend plus d'un appartement et dans lequel les appartements individuels ne sont pas une propriété par étages. Un immeuble commercial est un bien immobilier dont le rendement provient principalement de son utilisation commerciale. Par exemple, une maison qui abrite essentiellement des magasins et/ou des bureaux et dont la part de logements est réduite est considérée comme un immeuble commercial.

Valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune

L'élément central de l'évaluation d'immeubles locatifs et commerciaux est le rendement brut annuel capitalisé à 7,05%. La valeur intrinsèque n'est pas prise en considération. La formule applicable au calcul de la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune est la suivante: rendement déterminant pour la capitalisation $\times 100/7,05$. La valeur

déterminante pour l'impôt sur la fortune en matière d'immeubles locatifs et commerciaux est recalculée chaque année. Le taux de capitalisation de 7,05% fixé par le conseil d'État se compose du taux de base et d'un «supplément pour frais généraux»: le taux de base tient compte de la situation actuelle des taux d'intérêt et des intérêts escomptés dans le futur, alors que le supplément couvre les frais d'administration et d'exploitation ainsi que la constitution de réserves pour l'entretien du bien immobilier.

Le rendement brut annuel, charges (frais d'entretien, taxes, etc.) comprises, est constitué par la totalité des indemnités versées par les locataires. Si un magasin ou un appartement est utilisé par le propriétaire de l'immeuble, la valeur locative correspondante ou la valeur locative du bien qu'il utilise lui-même doit être ajoutée au rendement brut annuel. Par contre, les indemnités versées par les locataires pour les charges (eau chaude, chauffage, nettoyage de la cage d'escalier, etc.) ne contribuent pas au rendement déterminant et doivent donc être soustraites du rendement brut annuel. Il convient également de soustraire au rendement brut annuel du bien immobilier les frais d'élimination des déchets, la redevance de réception radio et télévision et les taxes sur les eaux usées, l'eau et l'épuration des eaux usées. Ces déductions faites, on obtient le rendement déterminant pour la capitalisation. À des fins de simplification, il est aussi possible de ne considérer que le loyer de base. Par loyer de base, on entend le loyer sans charges locatives.

Avec sa «fiche de calcul de la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune pour les immeubles locatifs et commerciaux» (Hilfsblatt zur Berechnung des Vermögenssteuerwertes bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern), l'Office des contributions de la ville de Zurich fournit un précieux instrument pour le calcul correct de la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune. La valeur de rendement calculée au moyen de cette

fiche peut être arrondie au millier de francs inférieur.

Entretien du bien immobilier

Dans le canton de Zurich, il est possible de déduire un forfait de 20% du rendement locatif brut annuel pour l'entretien courant de l'immeuble. Néanmoins, une exception est faite à ce principe pour les immeubles détenus dans la fortune privée dans le cas suivant: si l'immeuble est utilisé par des tiers à des fins principalement commerciales (ce qui signifie que plus de la moitié du total des loyers encaissés provient d'un usage commercial), uniquement les frais effectifs peuvent être soustraits du rendement.

«En bref»

1. Dans le canton de Zurich, le calcul de la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune pour les immeubles locatifs et commerciaux est opéré conformément à la formule suivante: rendement déterminant $\times 100/7,05$.
2. La valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune pour les immeubles locatifs et commerciaux doit être recalculée chaque année et peut être arrondie au millier de francs inférieur.
3. La soustraction d'un montant forfaitaire pour l'entretien courant de l'immeuble n'est pas admissible si l'immeuble est utilisé par des tiers à des fins principalement commerciales. Dans ce cas, seuls les frais effectifs peuvent être soustraits.

Comptabilité: exigences légales en matière de tenue des justificatifs sans papier correspondance suisses et étrangères

Évolution numérique

Vie professionnelle ou privée – au cours des dernières années, la numérisation a fait son entrée dans tous les domaines. Les possibilités de régler des transactions par voie électronique et d'exécuter des tâches par e-mail ou en ligne sont de plus en plus nombreuses. En outre, aussi par respect pour l'environnement, on s'efforce à gaspiller moins de papier. Tant d'aspects qui influencent aussi le secteur de la comptabilité: il est de plus en plus fréquent que les justificatifs et factures soient échangés exclusivement par courrier électronique et archivés sur des supports électroniques; les pièces comptables physiques ont quasiment disparu. Dans cet article, nous décrivons les exigences légales en matière de tenue des justificatifs sans papier.

Loi et mise en œuvre

La loi a pris en compte cette évolution et s'est adaptée à la nouvelle situation. En vertu du code des obligations (art. 958f, al. 3, CO), la conservation des livres et pièces comptables sur support électronique est équivalente à celle sur support papier. De plus, les documents à conserver ont été limités aux livres et aux pièces comptables, ce qui signifie qu'il n'est plus nécessaire d'archiver l'ensemble de la correspondance commerciale, mais uniquement les documents qualifiés de pièces comptables. Pour répondre à ce critère, un document doit comporter la preuve de droits et d'obligations pertinents pour la comptabilisation. Outre les prescriptions du CO, l'ordonnance concernant la tenue et la conservation des livres de comptes (Olico) est déterminante. Cette ordonnance se base sur l'art. 958f, al. 4, CO et a été adaptée pour la dernière fois lors de l'introduction du nouveau droit comptable au 1^{er} janvier 2013. Un exemplaire imprimé et signé du rapport de gestion

et du rapport de révision doit toujours être conservé. Étant donné que, depuis quelques années, les documents électroniques remplissent l'exigence de forme écrite, ces documents peuvent aussi être conservés sur support électronique à condition qu'ils comportent une signature électronique qualifiée. Selon l'art. 14, al. 2^{bis} CO, la signature électronique qualifiée avec horodatage qualifié au sens de la loi du 18 mars 2016 sur la signature électronique (SCSE) est assimilée à la signature manuscrite. En cas d'utilisation correcte du SwissID, tous les certificats requis sont généralement disponibles et consultables. Vu que le droit suisse ne fait pas de distinction entre la tenue et la conservation des pièces justificatives, il s'impose d'enregistrer l'intégralité du cycle de vie des données. Plus concrètement, les dispositions légales exigent que les livres et pièces comptables restent accessibles et vérifiables pendant toute la durée de conservation. Les données doivent de surcroît être conservées et traitées de manière à ce que les documents ne puissent être modifiés sans que la modification soit apparente. Afin que les livres et les pièces comptables puissent être compris, les processus de tenue et de conservation doivent être documentés et mis à jour à intervalles réguliers.

Conservation numérique

Lorsque les livres et les pièces comptables sont tenus et conservés sur support électronique, il est également exigé que le traitement des données soit conforme au principe de régularité. La régularité se fonde sur l'état actuel de la technique ainsi que sur les référentiels et les recommandations généralement reconnus (cf., entre autres, la Prise de position suisse relative à la présentation des comptes d'EXPERTsuisse (PP)

10 «Principes de régularité de la comptabilité lors de l'utilisation de technologies de l'information»). Il n'existe pas, en Suisse, d'obligation légale de générer ou de traiter les données dans un format particulier. Les Archives fédérales publient toutefois régulièrement une liste qui récapitule les formats de fichiers pouvant être archivés. En outre, les supports d'information sur lesquels les données doivent remplir certaines conditions. Par exemple, la date d'enregistrement des données doit être identifiable et les procédures et modes d'utilisation doivent être consignés dans des protocoles. Les supports de données doivent par ailleurs être contrôlés régulièrement quant à leur intégrité et leur lisibilité.

«En bref»

1. L'évolution numérique n'épargne pas la comptabilité.
2. Selon la loi, la tenue des justificatifs sur support électronique est équivalente à celle sur papier.
3. En cas de tenue des justificatifs sans papier, les prescriptions légales relatives à la tenue et à la conservation des livres et des pièces comptables doivent être respectées. En outre, le traitement des données doit être conforme au principe de régularité.

Droit privé: modifications ponctuelles des règles de prescription

Sens et objectif de la prescription

Une créance est considérée comme prescrite quand elle est devenue invalide en raison du temps passé. Elle ne s'éteint pas pour autant, mais le débiteur est en droit de refuser la prestation. Le risque de prescription oblige le créancier à faire valoir ses prétentions dans un délai raisonnable; parallèlement, l'incertitude pour le débiteur d'être poursuivi pour des créances passées est limitée dans le temps. L'institution de droit de la prescription contribue donc à la sécurité et la paix juridiques et sert l'intérêt général.

Contexte de la révision

En matière de délais de prescription, une distinction est faite entre les délais relatifs et les délais absolus. Le délai de prescription relatif d'un acte illicite (droit délictuel et droit de la responsabilité civile) pouvant entraîner des dommages corporels, matériels ou immatériels débute le jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage, ainsi que de la personne responsable. Le délai de prescription absolu, quant à lui, débute dès que le comportement dommageable survient. Ainsi, il arrive que des prétentions en dommages-intérêts issues de sinistres corporels tardifs soient prescrites avant l'apparition des conséquences de l'événement. Rappelons le cas suivant qui a été rendu public: l'action en indemnité d'une personne qui avait été exposée à l'amiante avait été rejetée en dernière instance par les tribunaux suisses avec, pour motif, que les prétentions selon le droit en vigueur étaient déjà prescrites. Avec le délai de prescription absolu de dix ans, soit une durée (relativement) courte, il est impossible de faire valoir devant la justice

des prétentions en dommages-intérêts suite à des lésions corporelles dont les conséquences n'apparaissent que tardivement. L'objectif majeur de la révision qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2020 sera d'améliorer la situation de personnes ayant subi des dommages corporels en matière de prescription de leurs prétentions. Certaines dispositions relatives au droit de la prescription seront précisées et harmonisées.

Prolongation des délais de prescription

Le délai de prescription relatif applicable aux prétentions en dommages-intérêts ou en réparation morale pour acte illicite sera de trois ans (au lieu d'un an), nonobstant le type de dommage concerné. À l'avenir, les personnes lésées devront faire valoir leurs prétentions dans un délai de trois ans à partir du jour où elles ont eu connaissance du dommage et de la personne responsable. Le délai de prescription absolu en cas d'acte illicite reste fixé à dix ans. En cas de dommages corporels néanmoins, une nouvelle disposition entre en vigueur selon laquelle les prétentions en dommages-intérêts ou en réparation pour homicide d'une personne ou pour dommages corporels sont prescrites après un délai de 20 ans à compter du jour auquel le comportement dommageable est survenu ou a pris fin.

Autres nouveautés

Il sera possible d'empêcher et de suspendre la prescription: par un accord écrit, les parties pourront convenir que le délai de prescription ne commence pas à courir ou, s'il a déjà débuté, qu'il soit suspendu tant que les parties participent à des audiences de conciliation

ou font l'objet d'autres procédures de règlement extrajudiciaire de litiges. La révision a aussi pour but de préciser les dispositions concernant la renonciation à l'exception de prescription: il est précisé qu'un débiteur ne renonce pas véritablement à la prescription, mais «seulement» à l'exception de prescription. Le débiteur peut déclarer renoncer à l'exception de prescription dès le début de la prescription. Cette renonciation doit être formulée par écrit et avoir une durée de validité maximale de dix ans; le débiteur est en droit de renouveler la renonciation après expiration du délai accordé. Si une telle renonciation fait partie intégrante de Conditions générales, l'utilisateur est le seul à pouvoir y recourir. Une renonciation «dissimulée» dans des Conditions ne pourra donc pas être utilisée au détriment d'un client.

«En bref»

1. Le droit de prescription révisé entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2020.
2. Le délai de prescription absolu applicable aux dommages corporels sera de 20 ans.
3. Les parties participant à des audiences de conciliation pourront convenir que le délai de prescription sera suspendu durant les procédures de règlement extrajudiciaire de litiges.

Nous sommes membre d'EXPERTsuisse. Engagés et responsables.

L'association suisse des experts en audit, fiscalité et fiduciaire a pour mission de former, de soutenir et de représenter ses experts. Depuis plus de 90 ans, EXPERTsuisse assume sa responsabilité vis-à-vis de l'économie, de la société et de la politique. www.expertsuisse.ch

Les contenus présentés ont fait l'objet de recherches approfondies. Cependant, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude, l'exhaustivité et l'actualité des informations. Par ailleurs, ces articles ne sauraient remplacer un conseil détaillé au cas par cas. Aucune responsabilité ne peut être endossée quant aux contenus et à leur utilisation.