Urteilskopf

102 Ib 166

27. Arrêt du 26 mars 1976 en la cause Société immobilière R. SA contre Administration fédérale des contributions
Regeste (de):
Art. 4 Abs. 1 lit. b VStG und 20 Abs. 1 VStV.

Geldwerte Leistungen einer Immobiliengesellschaft an ihre Aktionäre. Vermietung einer ihr gehörenden Liegenschaft zu einem Vorzugspreis.

Regeste (fr):
Art. 4 al. 1 lettre b LIA et 20 al. 1 OIA

Prestations appréciables en argent faites par une société immobilière à ses actionnaires-locataires, en mettant à disposition de ceux-ci, à un prix de faveur, l'immeuble dont elle est propriétaire.

Regesto (it):
Art. 4 cpv. 1 lett. b della LF sull'imposta preventiva, del 13 ottobre 1965, e art. 20 cpv. 1 della relativa ordinanza d'esecuzione, del 19 dicembre 1966.

Prestazioni valutabili in denaro corrisposte da una società immobiliare ai suoi azionisti mettendo a disposizione di costoro, a un prezzo di favore, l'immobile di cui essa è proprietaria.

Sachverhalt ab Seite 166

BGE 102 Ib 166 S. 166

La société immobilière R. S.A. administre et exploite l'immeuble qu'elle a fait construire à Crans sur Chermignon. Elle loue à ses propres

BGE 102 Ib 166 S. 167

actionnaires les locaux de ce bâtiment, qui comprend des appartements, des magasins et des garages. L'Administration fédérale des contributions (AFC) a rendu, le 10 août 1972, une décision valant sommation au sens de l'art. 16 al. 2 de la loi fédérale sur l'impôt anticipé (LIA) et aux termes de laquelle "la société immobilière R. S.A. doit 21'219 fr. d'impôt anticipé sur des prestations appréciables en argent faites à ses actionnaires-locataires sous forme de mise à leur disposition de l'immeuble social pendant les années 1967 à 1970, contre un loyer de faveur", l'impôt devant être transféré à la charge des bénéficiaires des prestations. La réclamation formée par la société a été rejetée le 30 octobre 1974 par l'AFC, dont la décision a été attaquée par la voie du recours de droit administratif.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Aux termes de l'art. 4 al. 1 lettre b de la loi fédérale sur l'impôt anticipé, du 13 octobre 1965 (LIA), cette contribution a pour objet "les intérêts, rentes, participations aux bénéfices et tous autres rendements des actions, parts sociales et bons de jouissance émis par des sociétés anonymes, sociétés à responsabilité limitée ou sociétés coopératives suisses". Selon l'art. 20 al. 1 de l'ordonnance d'exécution de la LIA, du 19 décembre 1966 (OIA), est un rendement imposable d'actions toute prestation appréciable en argent faite par la société aux possesseurs de participation, ou à des tiers les touchant de près, qui ne se présente pas comme remboursement des parts au capital social versé existant au moment où la prestation est effectuée (bonis, actions gratuites, excédents de liquidation, etc.). Font partie des prestations appréciables en argent, au sens de ces dispositions, les distributions dissimulées de bénéfice aux actionnaires (PFUND, Verrechnungssteuer, n. 3.24, 3.53 ss ad art. 4 al. 1 lettre b LIA). Ces dernières présentent les trois caractères suivants: la société ne reçoit pas en retour une prestation équivalente et le compte d'exploitation en est affecté; le sociétaire ou une personne le touchant de près bénéficie d'une prestation qui n'aurait pas été accordée, ou du moins pas dans la même mesure, à une personne étrangère à la société;

enfin, la disproportion entre la prestation octroyée et celle qui a été faite en retour était reconnaissable pour les organes sociaux (ATF 85 I 255 /256; PFUND, op.cit., n. 3.53 ad art. 4 al. 1 lettre b LIA). Peu importe en revanche que ces derniers aient eu l'intention d'éluder l'impôt ou qu'un tel dessein ne puisse leur être prêté (ATF 82 I 290 /291). Selon la jurisprudence, la société anonyme immobilière qui perçoit de son actionnaire et locataire un loyer insuffisant lui accorde une prestation appréciable en argent au sens des dispositions légales précitées (ATF 85 I 256 consid. 3 et 8; Archives 30, 476).

2. a) La recourante est une société anonyme immobilière d'actionnaires-locataires. Elle a été créée afin de réaliser la propriété par étages ou par appartements, à une époque où celle-ci n'était pas juridiquement réalisable en Suisse (cf. GUY FLATTET, Les sociétés immobilières d'actionnaires-locataires, in JdT 1949 I 610 ss; FORSTMOSER et MEIER-HAYOZ, Einführung in das schweizerische Aktienrecht, n. 45 p. 314); elle construit, administre et entretient l'immeuble dont elle est propriétaire dans l'intérêt de ses actionnaires. Ceux-ci ont le droit de louer les locaux (appartements, magasins, ou garages) correspondant aux actions qu'ils ont acquises. Ils concluent à cet effet un contrat de bail avec la société, pour une durée indéterminée. Le loyer est payé par l'actionnaire-locataire à concurrence de sa participation aux charges courantes des immeubles, proportionnellement aux actions qu'il possède. Le solde du loyer est compensé avec l'intérêt dû sur la créance chirographaire qu'il acquiert contre la société en même temps que les actions. Si l'actionnaire met en location l'appartement dont il a la jouissance, la société perçoit du locataire le plein loyer fixé par le bail, retient la participation de l'actionnaire aux charges courantes des immeubles et aux frais de location, et lui verse le loyer net qui constitue le revenu du capital investi. b) L'Administration fédérale des contributions (AFC) considère que toute société anonyme immobilière d'actionnaires-locataires poursuit un but économique et qu'elle doit ainsi tendre à percevoir des occupants de l'immeuble des loyers fixés de telle manière qu'ils couvrent les charges d'exploitation et assurent en outre une rémunération appropriée du capital social. Si les loyers effectivement perçus ne permettent pas

d'atteindre ces objectifs, on doit alors admettre que leur montant est inférieur à celui des loyers normalement exigés sur le marché du logement et que la société accorde à ses actionnaires des prestations appréciables en argent au sens des art. 4 al. 1 lettre b LIA et 20 al. 1 OIA. Il en est de même si les loyers sont insuffisants en raison des dépenses trop élevées engagées lors de l'édification de l'immeuble dans le but de satisfaire les intérêts et les goûts des actionnaires-locataires, car la société n'aurait pas consenti à de tels investissements, non rentables, en faveur de personnes qui lui sont étrangères.
C'est l'application de ces règles que la recourante conteste en l'espèce, en faisant valoir essentiellement la situation particulière dans laquelle se trouveraient les sociétés d'actionnaires-locataires propriétaires de résidences secondaires sises en région de montagne.

3. a) La recourante ne prétend pas ne pas avoir un but économique. Mais elle insiste sur le fait qu'elle dispose de deux sources de revenus, les loyers versés par les actionnaires-locataires d'une part, et les bénéfices résultant de l'achat et de la réalisation de ses immeubles, d'autre part. C'est ainsi à tort que l'autorité fiscale ferait abstraction de la deuxième des sources de revenus précitées, et qu'elle exigerait d'elle une rentabilité locative forcée à court terme. Ce grief n'est pas fondé.
Le but essentiel de la société immobilière d'actionnaires-locataires est de réaliser économiquement la propriété par étages ou par appartements. Pour atteindre cet objectif, la société doit nécessairement conserver les immeubles loués à ses actionnaires et ne peut donc pas en principe réaliser à son profit la plus-value des biens immobiliers dont elle est juridiquement propriétaire. Ce sont au contraire les actionnaires qui, ayant la faculté de vendre leurs actions à un prix librement fixé, pourront réaliser ce bénéfice. La recourante insiste d'ailleurs elle-même sur le fait que, pour l'actionnaire, l'intérêt d'un placement immobilier sous forme d'acquisition d'actions réside en particulier dans la perspective de réaliser, par la vente de ses titres, la plus-value immobilière. L'AFC n'a ainsi nullement méconnu la situation réelle de la société recourante en considérant que ses seules ressources étaient les loyers versés par les actionnaires-locataires.

b) L'AFC considère que la société immobilière d'actionnaires-locataires, poursuivant un but économique, accorde à ses sociétaires des prestations appréciables en argent lorsque les recettes dont elle peut disposer ne suffisent pas à assurer une juste rémunération du capital social. Elle fixe dès lors les loyers au montant minimum nécessaire à la couverture des charges courantes de l'immeuble et à une rémunération de 6% du capital social. On ne saurait contester que le but normal d'une société anonyme est de distribuer des dividendes à ses actionnaires (cf. ATF 100 II 393; FORSTMOSER et MEIER-HAYOZ, op.cit., p. 241 ss), et ce n'est pas recourir à une fiction que de partir de telles prémisses, pour exiger de la société qu'elle fasse tout ce qui est nécessaire pour obtenir, dans la mesure du possible, une juste rémunération du capital investi (Archives 30, 476). Contrairement à ce que soutient la recourante, l'autorité fiscale ne cherche pas, en violation du droit fédéral, à l'obliger à faire du bénéfice; elle se borne à déterminer les conséquences fiscales de l'absence de bénéfice comptabilisé, en dépit du fait que les actionnaires ont, en qualité de locataires, la jouissance de l'immeuble. La recourante affirme que la valeur locative des immeubles doit être calculée en dehors de toute considération de rentabilité ou de couverture des charges "qui sont des questions internes de la société". Mais cette opinion ne saurait être suivie dès lors qu'il s'agit précisément de déterminer en l'espèce si et dans quelle mesure la société accorde à ses actionnaires des prestations appréciables en argent sans contre-prestation équivalente, ce qui ne peut qu'affecter le compte d'exploitation. Par ailleurs, les sociétés d'actionnaires-locataires présentent la particularité de ne pas pouvoir fixer librement les prix de location des immeubles dont elles sont juridiquement propriétaires. Les fluctuations du marché du logement ne les touchent en principe pas, et ce marché ne peut

être déterminant pour le calcul du rendement que ces sociétés doivent retirer de leur activité. En réalité, les actionnaires-locataires fixent les loyers dans leur propre intérêt, et non dans celui de la société. Ce sont eux qui peuvent bénéficier des revenus résultant de la location à des personnes étrangères à la société, et celle-ci n'est pas en mesure de réaliser un bénéfice en aliénant ses immeubles. Dans ces conditions, l'AFC n'a pas

BGE 102 Ib 166 S. 171

violé le droit fédéral en fixant les loyers de manière à ce qu'ils couvrent les charges d'exploitation et assurent en outre une rémunération appropriée du capital social. A cet égard, il convient d'écarter la distinction que fait la recourante entre sociétés d'actionnaires-locataires, selon que les immeubles dont elles sont propriétaires, en plaine ou en région de montagne, servent de résidences principales ou de résidences secondaires aux sociétaires. Toutes ces sociétés doivent tendre à obtenir, dans la mesure du possible, une juste rémunération du capital social, et la situation et l'usage de leurs immeubles n'importent pas de ce point de vue. Au demeurant, des investissements non rentables opérés par une société d'actionnaires-locataires dans un immeuble loué à ses sociétaires constitueraient la preuve qu'elle agit dans l'intérêt de ceux-ci et non dans le sien, en adoptant un comportement qu'elle n'aurait certainement pas eu à l'égard de tiers non actionnaires (Archives 30, 476). En fixant la rémunération à 6% du capital social, sans prendre en considération l'ensemble des fonds investis, l'AFC a apprécié la situation de manière prudente et conforme à l'expérience des affaires. Dans un arrêt de 1961, le Tribunal fédéral avait d'ailleurs jugé qu'un loyer représentant le 5% au moins du capital investi était raisonnable (Archives 30, 476), et la recourante n'avance en l'espèce aucun argument propre à infirmer le taux retenu par l'autorité fiscale. c) La recourante soutient qu'il ne lui est pas possible d'adapter les loyers à l'augmentation croissante des charges d'exploitation et de maintenir ainsi une rémunération appropriée du capital social. Dans la décision attaquée, l'AFC a relevé que la recourante n'avait pas fourni le moindre indice permettant de conclure que les loyers calculés par l'autorité fiscale ne correspondaient pas à ceux qui pouvaient alors être demandés pour des appartements semblables, situés dans la même région. Elle a souligné que la question pouvait de toute manière rester indécise; si l'on devait établir l'insuffisance des loyers pouvant effectivement être perçus, il faudrait alors en conclure que la société a effectué des investissements non rentables dans l'intérêt de ses actionnaires. Il y aurait ainsi prestation appréciable en argent, que les loyers perçus correspondent ou non à ceux qui étaient demandés pour des appartements semblables à la même époque.

BGE 102 Ib 166 S. 172

Dans son recours de droit administratif, la recourante a produit divers exemples qui tendraient à prouver l'impossibilité de louer des résidences secondaires en région de montagne pendant une période de l'année et celle d'augmenter les prix de location proportionnellement à l'accroissement des charges d'exploitation. Ces exemples concernent toutefois des sociétés d'actionnaires-locataires qui, à l'instar de la recourante, sont privées du droit de louer leurs immeubles à des tiers pour leur propre compte. Par ailleurs, ils ne sont pas de nature à établir que la recourante a fait tout ce qui était nécessaire pour obtenir, dans la mesure du possible, une juste rémunération du capital social et qu'elle s'est trouvée dans l'impossibilité de faire supporter aux locataires l'augmentation des charges d'exploitation. Au surplus, dans sa réponse au recours, l'AFC démontre, de manière convaincante, que les loyers pris en considération par l'autorité fiscale se situent au-dessous de ce que la société pourrait exiger des actionnaires-locataires, pour la saison morte, et de tiers qui lui sont étrangers, pour les cinq mois de la saison touristique. Enfin, il convient de rappeler que la société a mis à disposition de ses actionnaires, par contrat de location, les appartements, magasins et garages correspondant à leurs actions, et que ces locataires se sont ainsi réservé la jouissance des locaux durant l'année entière. Les griefs que fait valoir

la recourante contre la décision attaquée sont ainsi dénués de pertinence, et le recours doit être rejeté.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
Rejette le recours.