
Étude de cas

PARTIE I : Présentation des comptes (90 points)

BM Immobilien SA clôt ses comptes annuels au 31.12. Avec l'aide de l'ancien agent fiduciaire, Benedikt Müller a établi les comptes annuels provisoires au 31.12.2019 (cf. annexe I.A). Il souhaite toutefois que vous l'aidiez à établir les comptes annuels définitifs.

Question I.1. Présentation des biens immobiliers (9 points)

Benedikt Müller ne sait pas avec certitude si les immeubles et hypothèques sont correctement présentés dans les comptes annuels au 31.12.2019.

- a) Expliquez à Benedikt Müller, en indiquant les articles de loi pertinents, si le projet de comptes annuels est conforme au droit comptable suisse concernant la présentation des immeubles. Vous trouverez la liste des immeubles en annexe I.B.).
- b) Expliquez si le projet de comptes annuels est correct en ce qui concerne la présentation des dettes portant intérêt.
- c) Calculez le montant des actifs mis en gage en garantie de propres engagements à présenter en annexe.

Proposition de solution

- a) La loi exige comme structure minimale la présentation des immobilisations corporelles dans le bilan. La présentation distincte des biens immobiliers dans le bilan est correcte, car il s'agit d'une société immobilière. L'art. 959c, al. 1, ch. 2, CO exige également pour l'annexe une structure détaillée et des commentaires concernant certaines postes du bilan et du compte de résultat.

Il ressort du récapitulatif des immeubles que BM Immobilien SA regroupe des immeubles bâtis, un terrain à construire et des frais de projet dans le même poste du bilan, de sorte qu'une répartition en annexe s'impose. Un tableau des immobilisations serait donc utile, mais pas obligatoire.

Dans la rubrique « principes comptables appliqués » une indication sur les immeubles est souhaitable. Dès lors que les prescriptions légales en matière d'évaluation sont appliquées, cela n'est toutefois pas une obligation.

Cela aboutit à la solution selon laquelle le poste Immeubles doit être réparti en Immeubles bâtis, Terrain à construire et Frais de projet.

- b) Selon l'art. 959 ou l'art. 959a CO, il convient de distinguer les dettes à court terme et les dettes à long terme. Selon le MSA, les engagements et les tranches d'engagements qui arrivent à échéance dans les 12 mois suivant la date du bilan doivent être présentés comme des dettes à court terme dans le bilan. Selon le MSA, les prêts hypothécaires peuvent être présentés dans les dettes à long terme, même s'ils sont résiliables à court terme, à condition toutefois que l'on puisse partir du principe qu'aucune résiliation n'interviendra. Les amortissements contractuels arrivant à échéance sous un an doivent être présentés dans les dettes à court terme.

Une répartition des dettes à long terme par échéances n'est pas nécessaire, car BM Immobilien SA ne doit pas faire l'objet d'un contrôle ordinaire.

Puisque les hypothèques comprennent des amortissements à court terme, la somme de KCHF 200 doit être présentée à court terme.

En outre, les dettes à l'égard d'actionnaires doivent être présentées distinctement dans le bilan ou en annexe.

- c) Il convient d'indiquer la valeur comptable des actifs qui sont mis en gage pour garantir des hypothèques. Valeur comptable totale = KCHF 11 594 moins valeur comptable coûts de planification KCHF 251 = montant à reporter KCHF 11 343.

(Autre alternative correcte, si le candidat intègre déjà la solution du point I.2 : KCHF 11 279 selon point I.2.a moins KCHF 251 = KCHF 11 028).

Question I.2. Évaluation des biens immobiliers (17,5 points)

Jusqu'à présent, les immeubles étaient inscrits au bilan aux coûts d'acquisition, après déduction des corrections de valeur linéaires, sur la base des taux d'amortissement fiscalement admis. Des valeurs internes sont également utilisées ; elles reposent sur des amortissements pendant la durée d'utilisation. Benedikt Müller ne sait pas si l'évaluation des biens immobiliers dans les comptes annuels est correcte. En outre, il réfléchit à d'autres variantes d'évaluation compte tenu de la faible couverture des capitaux propres.

- a) Déterminez si l'évaluation des biens immobiliers dans les comptes annuels est conforme au droit comptable suisse. Justifiez votre réponse en indiquant les articles de loi pertinents et déterminez la valeur au bilan correcte.
- b) Calculez les réserves latentes sur les biens immobiliers selon le droit de la société anonyme, ainsi que l'évolution des réserves latentes par rapport à l'exercice précédent. Déterminez, en justifiant votre réponse, si l'évolution des réserves latentes doit être présentée en annexe.
- c) Expliquez à Benedikt Müller, en indiquant les articles de loi pertinents, s'il serait possible d'évaluer les immeubles à la valeur vénale ou s'il y aurait encore d'autres possibilités pour évaluer les immeubles à un montant plus élevé.

Proposition de solution

- a) L'évaluation doit intervenir au plus aux coûts d'acquisition, après déduction des amortissements nécessaires (art. 960a, al. 1-3). À cet égard, le principe applicable est celui de l'évaluation individuelle, auquel il ne faut déroger que dans des cas exceptionnels (art. 960, al. 1). Il ressort de la liste des immeubles qu'une évaluation a manifestement été réalisée au sens d'une évaluation globale. Dans le cadre d'une évaluation individuelle, on obtient une valeur de KCHF 11 279 comme valeur au bilan correcte.
Après dissolution des réserves latentes de KCHF 315 sur les autres immeubles, la valeur provisoire au bilan de KCHF 11 594 actuellement présentée serait possible.
- b) Les réserves latentes selon le droit de la société anonyme correspondent à la différence entre les valeurs internes et les valeurs au bilan. Si la valeur de marché d'immeubles de rendement est inférieure à la valeur interne, il convient plutôt de tenir compte de la valeur vénale plus faible. Pour chaque immeuble, le calcul est tel que prévu dans la feuille de solution.
Il en résulte des réserves latentes de KCHF 115.
L'année précédente, les réserves latentes étaient de KCHF 64.
Dans la mesure où il n'y a pas de dissolution, rien ne doit être présenté en annexe.
- c) Selon l'art. 960b CO, les actifs cotés en bourse ou ayant un prix courant observable peuvent être inscrits au bilan au prix courant à la date du bilan. Même si une « valeur vénale » est calculée pour des immeubles grâce à une expertise d'évaluation, il n'existe pas de marché observable à cet égard. C'est la raison pour laquelle la pratique et le MSA supposent que les biens immobiliers ne peuvent normalement pas être inscrits au bilan à la valeur de marché.
Une réévaluation ne serait alors possible que si l'on procédait, tel que prévu à l'art. 670, al. 1, CO, à une réévaluation avec constitution d'une réserve de réévaluation lorsque le bilan présent une perte de capital selon art. 725 al. 1 CO. Une réévaluation à KCHF 12 209 maximum serait possible dans ce cas.
En revanche, une réévaluation des immeubles dans le cadre des réserves latentes disponibles (réintégration d'amortissements) est possible dès lors qu'elle n'aura pas pour effet de dépasser la valeur d'usage ou la valeur de marché des immeubles. Une inscription au bilan de KCHF 12 099 serait donc envisageable. Si, dans ce contexte, les règles de la comptabilisation au bilan, qui se trouvent dans l'annexe, ne sont pas respectées, il convient de l'expliquer en conséquence dans l'annexe.

Question I.3. Réalisation des bénéfices résultant de la vente (29 points)

L'immeuble situé Feldmoos 15, Morat, FR (logements/bureaux) a été vendu à un particulier pour KCHF 2800. Le contrat de vente a été authentifié le 20.12.2019, le transfert des profits et des risques a été fixé au 31.12.2019. L'inscription au registre foncier est intervenue le 8.01.2020. Les frais de vente facturés fin janvier 2020 (commissions, droits de mutation, etc.) s'élèvent à KCHF 95. Conformément au contrat de vente, le paiement du prix de vente intervient avant le 7.01.2020, étant précisé que l'acheteur reprend l'hypothèque existante. Il existe une promesse de paiement d'une banque.

En outre, il a été convenu dans le contrat de vente qu'un tiers de la superficie de l'immeuble vendu serait reloué à BM Immobilien SA pour une période de cinq ans. Le loyer annuel s'élève à KCHF 38.

Benedikt Müller ne sait pas sur quel exercice ces transactions doivent être comptabilisées et quelles sont leurs incidences fiscales. C'est la raison pour laquelle la vente de l'immeuble situé Feldmoos 15 n'a pas encore été comptabilisée dans les comptes annuels provisoires en annexe I.A.

- a) Expliquez à Benedikt Müller la saisie comptable correcte de la vente de l'immeuble et de la location ultérieure convenue. Justifiez votre réponse.
- b) Calculez le bénéfice/la perte résultant de la vente de l'immeuble situé Feldmoos 15.
- c) Expliquez quelles seront, pour BM Immobilien SA, les incidences concernant les impôts sur le bénéfice et le capital de la vente de l'immeuble situé Feldmoos 15. Calculez les impôts sur le bénéfice et le capital de 2019 en appliquant une charge fiscale sur le bénéfice avant impôts de 20% et une charge fiscale sur le capital de 0,3%.
- d) Évaluez la situation du point de vue de la TVA. BM Immobilien SA doit-elle vendre l'immeuble sans option, avec option ou dans le cadre de la procédure de déclaration ? Décrivez les trois variantes et justifiez votre proposition.
- e) Indépendamment de la réponse à la question a), partez du principe que la vente de l'immeuble sera réalisée en 2019. Établissez les comptes annuels définitifs pour 2019 après la réalisation de la vente de l'immeuble. Pour ce faire, utilisez la feuille de solution I.C. et complétez le bilan et le compte de résultat.

Proposition de solution

- a) Selon le MSA, l'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière. Le transfert de propriété ne se fait donc qu'une fois l'inscription réalisée. Il existe une exception si le contrat a déjà été authentifié lors du précédent exercice. En outre, le transfert des profits et des risques a été fixé au 31.12.2019. Il en résulte que la vente doit être comptabilisée au cours de l'exercice 2019.

Selon le MSA, dans le cadre d'une vente avec reprise en location (« sale and lease back »), le gain de la vente doit aussi être régularisé dans les comptes selon le Code des obligations, même si le bénéfice résultant de l'aliénation doit être considéré comme réalisé d'un point de vue formel. L'approche économique tient compte du fait que le bénéfice résultant de l'aliénation devrait comprendre une compensation du gain réalisé. C'est la raison pour laquelle le gain de la vente doit être régularisé et dissous pendant la durée du leasing. En l'espèce, il convient donc de vérifier s'il s'agit d'une vente avec reprise en location.

On suppose qu'il y a vente avec reprise en location dans le cadre d'un leasing financier. Un leasing est financier si, à la conclusion du contrat, la valeur actuelle des loyers correspond à la valeur d'acquisition ou à la valeur de marché de l'objet en leasing, si la durée du leasing n'est pas très différente de la durée de vie économique et si l'objet en leasing deviendra la propriété du preneur à la fin de la durée du leasing.

Tel n'est pas le cas en l'espèce. Par conséquent, la location ultérieure ne doit pas être considérée comme une vente avec reprise en location et le gain peut être intégralement comptabilisé à la date de la vente.

En revanche, tous les coûts associés à la vente doivent être régularisés.

En outre, les mensualités restant dues doivent être indiquées en annexe, car l'engagement n'expire pas ou ne peut pas être résilié dans un délai de 12 mois.

b) Le gain de la vente est calculé comme suit :

Valeur comptable	En KCHF	2170
Produit de la vente	En KCHF	2800
Coûts de la vente	En KCHF	- 95
Bénéfice	En KCHF	535

c) Pour la Confédération et le canton de Fribourg, le gain de la vente de l'immeuble est intégralement soumis à l'impôt sur les gains ordinaires (mot-clé « système dualiste »). Le gain réalisé peut être compensé par les pertes existantes. Les coûts de la vente (y compris droits de mutation) peuvent être déduits.

Ni la Confédération, ni le canton de Fribourg ne prévoit d'impôt minimum sur la propriété immobilière.

Bénéfice selon ci-dessus	En KCHF	535
Perte selon comptes annuels	En KCHF	- 195
Perte selon comptes annuels exercice précédent	En KCHF	- 62
Bénéfice imposable	En KCHF	278

20% avant impôts donne taux après impôts de 16,66% = charge fiscale KCHF 46

Capitaux propres selon comptes annuels	En KCHF	375
Gain selon ci-dessus	En KCHF	535
Impôts sur le bénéfice	En KCHF	- 46
Capital imposable	En KCHF	864

0,3% de KCHF 864 = CHF 3.

d) TVA.

En principe, la vente de l'immeuble ne déclenche pas de TVA, il s'agit d'un chiffre d'affaires exclu du champ de l'impôt (art. 21, al. 2, ch. 20, LTVA)

Vente sans option :

La vente porte en l'espèce sur un immeuble avec des logements et des espaces de bureaux. On peut supposer que les logements seront loués par des locataires privés, qui ne pourraient pas demander la restitution d'un éventuel impôt préalable sur les loyers, et que, selon la loi, aucune option n'est possible dès lors que les logements sont utilisés à des fins d'habitation pures. C'est la raison pour laquelle on peut supposer qu'aucune déduction de l'impôt préalable n'a été réalisée sur le bâtiment dans lequel se trouvaient auparavant les logements (pas d'option). Pour les bureaux utilisés ou loués par BM Immobilien SA, il convient de supposer que BMI a fait valoir la déduction de l'impôt préalable ou les a loués avec option. Si BMI vend à présent le bâtiment sans option, la société perd l'impôt sur les prestations à soi-même. Calcul : investissements des 20 dernières années sur lesquels l'impôt préalable a été invoqué, avec déduction d'un amortissement linéaire annuel de 5%. L'impôt sur les prestations à soi-même dû dans le cadre de la vente diminue le gain de la vente.

L'acheteur est un particulier qui, jusqu'à présent, n'était pas assujéti à la TVA. De son point de vue, un achat sans option est possible.

Vente avec option :

BM Immobilien SA pourrait opter pour la vente afin de faire valoir un dégrèvement ultérieur de l'impôt préalable (impôts préalables acquittés moins valeur résiduelle). À cet égard, l'acheteur est libre de décider s'il souhaite ensuite exercer ou non l'option. S'il souhaite exercer l'option sur les revenus locatifs, il doit s'inscrire au registre suisse de la TVA. En règle générale, aucune option n'est possible sur les logements loués à des fins privées. Cela signifie qu'aucune déduction de l'impôt préalable n'est possible sur la part du prix de vente imputable aux logements. Si l'acheteur ne fait pas usage de l'option, la TVA réglée au vendeur reste à sa charge, ce qui rend l'investissement immobilier plus onéreux. L'acheteur aura intérêt à acquérir avec option uniquement les parties du bâtiment louées avec TVA.

Si l'option est exercée sur la vente, le sol ne fait jamais partie intégrante de la base du calcul.

Vente avec procédure de déclaration :

Un transfert avec déclaration, en lieu et place du versement de la TVA, n'est pas possible si l'acheteur n'est pas assujéti à la TVA. En l'espèce, l'acheteur pourrait s'inscrire à la TVA en tant que particulier. La procédure de déclaration serait ainsi possible.

Le traitement dans le cadre de la procédure de déclaration doit être privilégié si les investissements ont la durée la plus longue possible (max. 20 ans) et si la potentielle future prestation à soi-même soumise à la TVA est faible compte tenu de l'amortissement annuel de 5% (avantage futur pour l'acheteur). En même temps, aucun impôt ne doit être versé ou aucune déduction ne doit être demandée.

La condition préalable s'agissant des acheteurs sera également que les justificatifs et documents comptables correspondants soient disponibles et remis aux acheteurs.

Conclusion : en l'espèce, il convient de privilégier la procédure de déclaration de la TVA parmi les trois variantes.

- e) Réalisation en 2019 :
cf. feuille de solution Excel

Question I.4. Swap de taux d'intérêt (17 points)

Le prêt hypothécaire de KCHF 2450 sur l'immeuble situé Bahnhofplatz 17 comprend une tranche de KCHF 2000 sous forme d'hypothèque « roll-over » d'une durée fixe jusqu'au 30.06.2022 (taux d'intérêt 1%). Lors de la discussion avec Benedikt Müller, vous apprenez qu'un swap de taux d'intérêt a été conclu avec la banque cantonale sur ce prêt hypothécaire. Vous trouverez les conditions du swap à l'annexe I.D.

- Expliquez à Benedikt Müller ce qu'est un swap de taux d'intérêt et exposez-lui, à l'aide de la feuille des conditions, le fonctionnement concret de ce swap de taux d'intérêt.
- Déterminez si le swap existant présente une valeur de remplacement positive ou négative. Justifiez votre réponse.
- Expliquez la comptabilisation, l'évaluation et la présentation du swap dans les comptes annuels.
- Calculez la charge d'intérêt attendue pour l'exercice 2020 pour l'hypothèque garantie sur l'immeuble situé Bahnhofplatz 17.
- L'ancien agent fiduciaire avait attiré l'attention de Benedikt Müller sur les prescriptions de la LIMF. Expliquez-lui les incidences concrètes pour BM Immobilien SA

Proposition de solution

- Un swap est un instrument financier dérivé conçu comme une opération à terme fixe. Les deux parties à un swap échangent des intérêts fixes et variables, calculés sur des montants nominaux, lesquels ne peuvent pas être échangés eux-mêmes.
En l'espèce, le swap sera un intérêt variable garanti par un intérêt fixe. Cela signifie que BM Immobilien SA acquitte un intérêt variable Libor plus une marge pour l'hypothèque. Elle échange cet intérêt avec le swap, reçoit un intérêt variable et règle pour cela un intérêt fixe. Toutefois, compte tenu des taux d'intérêt négatifs, l'intérêt variable est négatif, de sorte que BM Immobilien SA doit régler à la fois l'intérêt variable et l'intérêt fixe.
- Le swap a une valeur de remplacement négative, c'est-à-dire que l'on paie plus pour la partie fixe que l'on ne reçoit pour la partie variable (ou, en l'espèce, on paie même pour la partie variable compte tenu des taux d'intérêt négatifs).
- Les instruments financiers dérivés ne sont pas traités dans le CO. Il n'existe donc pas d'obligations spécifiques en termes de comptabilisation ou de présentation. Les principes de la conformité de la comptabilité exigent cependant qu'un « livre soit tenu » sur les dérivés. Mais le swap n'est pas comptabilisé.
Selon le MSA, l'évolution de valeur du swap ne doit pas être inscrite au bilan. Le swap doit être évalué comme l'activité de base. Puisque l'hypothèque est évaluée à la valeur nominale, la valeur de marché du swap ne doit pas être prise en considération dans les comptes annuels.
Toutefois, la valeur du swap doit être indiquée dans l'annexe, idéalement en chiffres, mais au moins la gestion du swap dans les directives d'évaluation.
- La charge d'intérêts est calculée comme suit :

Intérêt sur l'hypothèque : 1% de CHF 2 000 000 =	CHF	20 000
Part fixe de l'intérêt sur l'hypothèque : 1,10% de CHF 450 000	CHF	4 950
Intérêt découlant du swap (variable et fixe) : CHF 7599,50 x 4	CHF	30 398
Total = charge d'intérêt attendue en 2020	CHF	55 348

(Hypothèse : amortissement au 31.12.)

- e) À cet égard, les entreprises inscrites au registre du commerce qui opèrent avec des instruments dérivés négociés de gré à gré sont soumises à la LIMF. Un swap de taux d'intérêt est un instrument dérivé négocié de gré à gré. Selon la LIMF, BM Immobilien doit donc garantir ou contrôler que les seuils définis dans la LIMF ne seront pas dépassés.

Question I.5. Renforcement des capitaux propres (17,5 points)

Pour renforcer la base de capitaux propres de BM Immobilien SA, Benedikt Müller souhaite convertir KCHF 2000 du prêt actionnaires en capitaux propres.

- a) Présentez à Benedikt Müller trois possibilités de « convertir » le prêt actionnaires de KCHF 2000 en capitaux propres. Pour les trois possibilités, expliquez la marche à suivre et les documents nécessaires.
- b) Pour les trois variantes, expliquez toutes les incidences fiscales pour BM Immobilien SA et pour Benedikt Müller.

Proposition de solution

- a) Augmentation du capital-actions sans agio de KCHF 2000 avec libération par compensation
 - Augmentation de capital qualifiée
 - Décision de l'assemblée générale concernant l'augmentation de capital
 - Le CA a trois mois pour l'exécution
 - Le CA rédige le rapport d'augmentation de capital
 - Contrôle du rapport d'augmentation de capital par un réviseur agréé
 - Décision de constatation du CA (modification des statuts, actions souscrites et libérées), à établir sous forme d'acte authentique
 - Inscription au registre du commerce
 - Rapport d'augmentation de capital
 - Attestation de contrôle par un réviseur agréé
 - Décision de constatation du CA avec statuts modifiés

Augmentation du capital-actions avec agio de KCHF 2000 avec libération par compensation

- Marche à suivre et documents comme pour l'augmentation capital-actions sans agio

Apport dans les réserves

- Pas d'augmentation du capital-actions, de sorte qu'un accord écrit suffit pour l'apport (à fonds perdu)

Abandon de créance

- Accord écrit abandon de créance (à fonds perdu)

b) Conséquences fiscales BMI

Augmentation de capital sans agio

- Droit d'émission 1% avec franchise de CHF 1 million
- Impôt sur le capital plus élevé, si pas compensé préalablement sous forme de capitaux propres dissimulés

Augmentation de capital avec agio

- Droit d'émission 1% avec franchise de CHF 1 million
- Impôt sur le capital plus élevé, si pas compensé préalablement sous forme de capitaux propres dissimulés
- Comptabilisation et déclaration de l'agio comme réserve issue d'apports de capital, afin que le retrait non imposable reste garanti

Apport dans les réserves

- Droit d'émission de 1% sans franchise
- Impôt sur le capital plus élevé, si pas compensé préalablement sous forme de capitaux propres dissimulés
- Comptabilisation et déclaration de l'agio comme réserve issue d'apports de capital, afin que le retrait non imposable reste garanti

Abandon de créance

- Droit d'émission de 1% sans franchise
- Impôt sur le capital plus élevé, si pas compensé préalablement sous forme de capitaux propres dissimulés
- Comptabilisation et déclaration de l'agio comme réserve issue d'apports de capital, afin que le retrait non imposable reste garanti

Conséquences fiscales BM

- Pas de conséquences fiscales
- Futur produit de dividendes en lieu et place d'un produit des intérêts avec allègement correspondant

PARTIE II : Transaction immobilière (64 points)

Franziska Müller, la mère de Benedikt Müller, a 77 ans et elle est veuve. Elle vit à Fribourg dans un logement dont elle est propriétaire (valeur vénale KCHF 800, dépenses d'investissement KCHF 450, hypothèque KCHF 80 ; achat en 1989).

À l'avenir, elle souhaite habiter à proximité de son fils. Franziska Müller souhaite donc céder son propre logement à son fils et, pour cela, emménager dans l'appartement mansardé dans le nouvel immeuble en cours de construction situé Seestrasse.

Benedikt Müller souhaite limiter autant que possible les dépenses de sa mère et qu'elle n'ait plus d'obligation financière à l'avenir. En outre, il veut conserver le logement de la mère ; une vente n'est pas à l'ordre du jour.

Benedikt Müller ne sait pas avec certitude comment procéder concrètement, il se demande en particulier s'il doit réaliser l'opération de manière privée ou par l'intermédiaire de BM Immobilien SA.

Question II.1. Questions juridiques (12 points)

Présentez, du point de vue juridique, quatre possibilités d'effectuer la transaction envisagée. Expliquez les quatre variantes par rapport aux souhaits formulés ci-dessus par le client.

Proposition de solution

a) Variantes :

- Échange de logements
La mère échange son logement avec l'appartement mansardé de BMI
Une propriété par étage devrait être créée pour le logement de BMI
La mère serait de nouveau propriétaire d'un logement, qui reviendrait ensuite au fils dans le cadre de la succession
- Vente de la PPE à BM Immobilien SA en contrepartie d'un droit d'habitation à vie
La mère vend la PPE à BMI
Valeur de transfert telle qu'elle corresponde à la valeur actuelle du droit d'habitation (tout au plus paiement compensatoire)
La mère ne doit plus payer de loyers
- Vente de la PPE à BM Immobilien SA en contrepartie d'un prêt
La mère vend la PPE à BMI en contrepartie d'un prêt
Loyers déduits du prêt, de sorte que la mère n'ait pas à sortir d'argent
- Cession gracieuse à Benedikt Müller sous forme d'avancement d'hoirie, financement des loyers par Benedikt Müller
La PPE ferait ensuite partie de la fortune privée de Benedikt Müller
Devrait financer les loyers de la mère ou lui accorder un droit d'habitation

Question II.2. Questions fiscales (33 points)

- a) Pour chacune des quatre variantes, expliquez les conséquences fiscales pour Franziska Müller, Benedikt Müller et BM Immobilien SA.
- b) Expliquez quelles seraient les conséquences fiscales pour Franziska Müller (calcul compris) si le propre logement était cédé à un tiers.

Proposition de solution

a) **Échange de logements**

Sur le plan fiscal, l'échange est traité comme deux ventes aux valeurs vénales.

Franziska Müller :

Appartement mansardé désormais dans la fortune privée de la mère. Bénéfice résultant de l'aliénation de la fortune privée non imposable au niveau de la Confédération. Canton FR : constitue un cas de remploi (condition préalable : l'achat d'un immeuble à usage identique doit intervenir dans les deux ans suivant l'aliénation) : report total de l'impôt sur les gains immobiliers, dès lors que le réinvestissement à Morat est au moins égal à l'ancienne valeur du logement à Fribourg.

En cas d'échange, les droits de mutation sont dus par les deux parties à l'échange, tandis qu'en cas de supplément, ils ne sont dus que par la partie qui en est redevable.

BM Immobilien SA :

Le logement est cédé à la valeur vénale. Les autorités fiscales pourraient imposer une part appropriée des bénéfices.

Droits de mutation réglés par l'acheteuse.

Une conversion ultérieure de la société pourrait entraîner des dépenses d'investissement, de sorte qu'aucun impôt sur les gains immobiliers n'est dû.

Benedikt Müller :

Pas de conséquences fiscales directes.

Vente de la PPE à BM Immobilien SA avec droit d'habitation à vie

Franziska Müller :

Impôt sur les gains immobiliers sur la différence entre les dépenses d'investissement et la valeur de transfert. De la valeur de transfert doit être déduite la valeur actuelle du droit d'habitation à vie, ce qui la réduit considérablement.

Si, malgré la prise en compte du droit d'habitation, il en résulte un impôt sur les gains immobiliers, il est possible, selon la pratique des autorités fiscales, de fixer la valeur de transfert de telle façon qu'aucun impôt sur les gains immobiliers ne soit dû, c'est-à-dire que la valeur de transfert brute corresponde aux dépenses d'investissement effectifs du logement. S'agissant d'un éventuel impôt sur les donations en faveur d'une personne non apparentée (SA), il convient de déterminer avec les autorités fiscales que le bénéficiaire économique de la donation est bien le fils, et non la société.

La valeur actuelle du droit d'habitation doit être réglée en sus sous forme de prestation supplémentaire au prix de vente réduit (la valeur de transfert correspond donc de nouveau à la valeur vénale du bien immobilier sans droit d'habitation).

Droits de mutation de 1% minimum sur la valeur fiscale du logement.

BMI Immobilien SA :

Droits de mutation réglés par l'acheteuse.

Év. droits d'émission en cas de donation au fils, car celui-ci procède ensuite à un apport dissimulé dans le capital de BM Immobilien SA (pas de franchise).

Benedikt Müller :

Pas de conséquences fiscales directes.

Vente de la PPE à BM Immobilien SA avec prêt et amortissement via les loyers

Franziska Müller :

Impôt sur les gains immobiliers sur la différence entre les dépenses d'investissement et la valeur de transfert. Selon la pratique des autorités fiscales, il est possible de fixer la valeur de transfert de telle façon qu'aucun impôt sur les gains immobiliers ne soit dû, c'est-à-dire que la valeur de transfert brute corresponde aux dépenses d'investissement effectifs du logement. S'agissant d'un éventuel impôt sur les donations en faveur d'une personne non apparentée (SA), il convient de déterminer avec les autorités fiscales que le bénéficiaire économique de la donation est bien le fils, et non la société.

Impôt sur les droits de mutation de 1% minimum sur la valeur fiscale du logement.

BMI Immobilien SA :

Impôt sur les droits de mutation réglé par l'acheteuse.

Les revenus des locations sont des revenus imposables.

Év. droits d'émission (cf. ci-dessus).

Benedikt Müller :

Pas de conséquences fiscales directes.

Avancement d'hoirie

Franziska Müller :

Pas d'impôt sur les gains immobiliers direct, car situation de report.

En cas d'aliénation ultérieure, l'impôt sur les gains immobiliers est dû

En cas de transfert ultérieur dans BMI aussi, étant précisé que selon la pratique des autorités fiscales, la valeur de transfert doit être fixée de telle façon à ce qu'aucun impôt sur les gains immobiliers ne soit dû.

Pas de droits de mutation, car exonéré.

BMI :

Pas de conséquences fiscales.

BM :

Pas de conséquences fiscales car report d'impôt. Imposition ultérieure envisageable en cas d'aliénation.

- b) En cas d'aliénation à une tierce personne, l'impôt cantonal sur les gains immobiliers est dû par Franziska Müller. Pas d'imposition selon la LIFD. Selon la législation, les droits de mutation sont dus par l'acheteur.

Calcul de l'impôt sur les gains immobiliers :

Hypothèse valeur de vente = valeur vénale = KCHF 800

Dépenses d'investissement : KCHF 450, les éventuelles dépenses créant de la plus-value peuvent être invoquées ; hypothèse néant

Les frais d'achat et de vente peuvent être invoqués : Hypothèse KCHF 15

Durée de détention : 2020 – 1989 = 31 ans

Taux selon LICD pour une durée de détention de 31 ans = 10%

Gain KCHF 350 = 10% = KCHF 35 (maximum)

Gain KCHF 350 moins coûts = KCHF 335 ; dont 10% = KCHF 33.

Question II.3. Immeuble dans la fortune privée ou dans la SA (19 points)

Sur les conseils de son agent fiduciaire de l'époque, Benedikt Müller avait rassemblé ou constitué ses immeubles privés au sein de la société BM Immobilien SA.

- a) Présentez à Benedikt Müller les arguments en faveur de la détention d'immeubles dans la fortune privée ou dans une SA immobilière.
- b) Exposez à Benedikt Müller les conséquences fiscales s'il transférait vers la fortune privée l'immeuble situé Römerstrasse 3 de BM Immobilien SA (cf. annexe I.B).
- c) Exposez à Benedikt Müller les conséquences fiscales s'il liquidait BM Immobilien SA et transférait tous les immeubles dans sa fortune privée.
- d) Exposez à Benedikt Müller les conséquences fiscales s'il vendait des actions de BM Immobilien SA.

Proposition de solution

- a) Plaident en faveur de la SA immobilière :
 - L'achat peut intervenir directement par l'intermédiaire de la SA immo.
 - Effet d'isolement du commerce professionnel d'immeubles et donc éviter que des immeubles soient imposés comme la fortune commerciale, avec le risque d'une charge supplémentaire avec des cotisations sociales.
 - Longue durée de détention
 - Imposition généralement plus faible dans la SA que dans le privé, renforcement grâce à la baisse des taux de l'impôt (pas nécessairement à Fribourg).
 - Possibilité d'amortissements et de provisions ; ne conduisent toutefois généralement pas à une évasion fiscale, mais uniquement à un report d'impôt.
 - Simplifie la planification de la succession dans certaines situations
 - Thésaurisation (capitalisation) et réinvestissement sont simplifiés.
 - Responsabilité
 - Share deal (mais avec impôt sur les gains immobiliers)

Plaide en faveur d'une détention privée de l'immeuble :

- Frais administratifs supplémentaires pour la SA
 - Double imposition sur les loyers/revenus
 - Déduction frais d'entretien/intérêts passifs avec certaines possibilités de planification fiscale
- b) La transaction devrait intervenir à la valeur vénale. Dans les comptes annuels de la SA le bénéfice comptable s'élèverait à 70. Ce bénéfice serait imposé de manière ordinaire selon la LIFD et selon la LICD du canton FR. Droits de mutation dus par l'acheteur.
 - c) L'aliénation de tous les immeubles doit intervenir aux valeurs vénales et entraînerait par conséquent des bénéfices comptables. Selon la LIFD et au niveau cantonal, cela conduit à une imposition ordinaire pour la SA. La liquidation de la SA entraîne 35% d'impôt anticipé (avec possibilité de remboursement) sur les dividendes de la liquidation de la SA. Les dividendes de la liquidation doivent être imposés comme des revenus privés de BM, de manière privilégiée.
Droits de mutation sur la valeur vénale dus par l'acheteur.
 - d) Si la valeur vénale est supérieure à la valeur fiscale des actions de BM Immobilien SA, il y a un gain en capital non imposable. Aucun impôt n'est dû selon la LIFD. L'aliénation d'actions majoritaires dans une SA immobilière déclenche l'impôt sur les gains immobiliers au niveau cantonal (mot-clé : « transfert économique »). De même, les droits de mutation sont dus sur la valeur vénale.
Dans le canton FR, la cession de la majorité des actions d'une société immobilière déclenche aussi les droits de mutation.

PARTIE III :

Intégration de l'entreprise individuelle (76 points)

En plus de son activité industrielle, Benedikt Müller exploite depuis plus de 20 ans la société Müller Sound & Light S.à.r.l. Avec un collaborateur de longue date, il propose des concepts lumineux et sonores pour des occasions particulières. Depuis deux ans, il travaille souvent dans ce secteur avec Nicolas Ogi, qui dirige une entreprise individuelle dans le domaine événementiel. Puisque Benedikt Müller souhaite se retirer de la S.à.r.l. à moyen terme, B. Müller et N. Ogi ont convenu que N. Ogi abandonnerait son entreprise individuelle et deviendrait pour cela copropriétaire de Müller Sound & Light S.à.r.l. Cela doit se faire dans les plus brefs délais, mais au plus tard au 1.07.2020.

Nicolas Ogi est entrepreneur individuel depuis 2011. L'entreprise individuelle n'est pas inscrite au registre du commerce. En perspective de son arrivée chez Müller Sound & Light S.à.r.l., il a achevé et réglé tous les mandats au 31.12.2019. Depuis le 1.01.2020, il exécute tous les mandats par l'intermédiaire de la S.à.r.l., au sein de laquelle son taux d'occupation est de 80%. L'assiette de ses impôts privés de 2019 a déjà été établie (taux d'imposition marginal 24%).

Dans deux ans, la S.à.r.l. doit devenir la propriété pleine et entière d'Ogi.

Vous trouverez en annexe III.A le bilan de Müller Sound & Light S.à.r.l. au 31.12.2019, ainsi que les actifs de l'entreprise individuelle de Nicolas Ogi au 31.12.2019. N. Ogi et B. Müller ont déjà convenu que les valeurs opérationnelles de la fortune respectivement des capitaux propres constituent une base appropriée pour la transaction.

Question III.1. Possibilités de réalisation juridique (24 points)

- a) B. Müller et N. Ogi souhaitent que vous leur disiez s'ils peuvent, sur le plan juridique, fusionner l'entreprise individuelle avec la S.à.r.l. Justifiez votre réponse.
- b) Montrez comment les actifs de l'entreprise individuelle peuvent être intégrés à la S.à.r.l. dans le cadre d'une augmentation de capital, de sorte que N. Ogi détienne ensuite 50% des parts de la S.à.r.l. Expliquez à N. Ogi et à B. Müller l'approche juridique concrète et les documents qui sont nécessaires à cet effet.
- c) Montrez comment le transfert des actifs de l'entreprise individuelle vers la S.à.r.l., ainsi que le transfert ultérieur des parts de la S.à.r.l. peuvent être exécutés pour que N. Ogi détienne aussi 50% des parts de la S.à.r.l. Expliquez à N. Ogi et à B. Müller l'approche juridique concrète et les documents qui sont nécessaires à cet effet.
- d) Pour les deux variantes b) et c), montrez arithmétiquement à quelles valeurs les transactions doivent intervenir pour que N. Ogi et B. Müller ne subissent pas d'évolutions de la fortune du fait des transactions et disposent ensuite de 50% des parts de la S.à.r.l.
- e) Laquelle des deux variantes b) ou c) recommanderiez-vous à N. Ogi et à B. Müller (sans tenir compte des aspects fiscaux) ?

Proposition de solution

- a) Une entreprise individuelle ne peut pas être fusionnée avec une S.à.r.l. Les fusions autorisées sont régies par l'art. 4 LFus.

Selon l'art. 69 LFus, un transfert de patrimoine est impossible car l'entreprise individuelle de N. Ogi n'est pas inscrite au registre du commerce.

- c) Intégration des actifs comme apport en nature dans le cadre d'une augmentation de capital de la S.à.r.l.

L'augmentation de capital peut intervenir avec ou sans agio. Un acte authentique de l'assemblée générale est nécessaire à cet effet. Dans la mesure où l'apport en nature constitue un état de fait qualifié, un contrôle de l'augmentation de capital sera nécessaire. L'augmentation de capital doit être inscrite au registre du commerce.

Documents :

- Procès-verbal de l'acte authentique de l'ass. gén.
- Rapport d'augmentation de capital
- Attestation de vérification
- Statuts modifiés
- Inscription au registre du commerce

- d) N. Ogi vend les actifs de son entreprise individuelle à la S.à.r.l.
En contrepartie, il achète à B. Müller 50% des parts de la S.à.r.l.

Documents :

- Contrat de vente entre N. Ogi et la S.à.r.l.
- Contrat de vente entre N. Ogi et B. Müller pour les parts de la S.à.r.l.
- Décision de l'AG de la S.à.r.l. concernant le changement d'associés
- Inscription au registre du commerce

- d) Intégration des actifs comme apport en nature dans le cadre d'une augmentation de capital de la S.à.r.l. :

N. Ogi intègre les actifs de son entreprise individuelle aux valeurs marchandes, c'est-à-dire KCHF 60. Les impôts différés ne doivent pas être pris en compte.

La valeur intrinsèque (valeur de substance) des parts de la S.à.r.l. s'élève à KCHF 74 (capitaux propres KCHF 50 plus rés. latentes KCHF 24). Pour que Müller détienne ensuite, avec la moitié des parts de la S.à.r.l., une valeur intrinsèque de KCHF 74, la S.à.r.l. doit présenter une substance (capitaux propres plus rés. latentes) de KCHF 148. Capitaux propres jusqu'à présent KCHF 74, substance apportée KCHF 60 = KCHF 134, de sorte que N. Ogi doit encore apporter KCHF 14 supplémentaires dans la S.à.r.l. (p. ex. sous forme de libération en espèces).

Vente des actifs à la S.à.r.l., en contrepartie B. Müller vend 50% des parts de la S.à.r.l. à N. Ogi :

Ce dernier reçoit de la S.à.r.l. KCHF 60 pour les actifs apportés. La valeur intrinsèque (valeur de substance) de la S.à.r.l. ne change pas du fait de cette transaction ; elle s'élève toujours à KCHF 74. N. Ogi doit donc payer KCHF 37 à B. Müller pour la moitié des parts. La fortune de B. Müller reste donc de KCHF 74 (KCHF 37 de substance proportionnelle dans la S.à.r.l. et KCHF 37 en espèces reçus de N. Ogi).

La fortune de N. Ogi reste de KCHF 60 (KCHF 60 reçus de la S.à.r.l., valeur proportionnelle de la S.à.r.l. KCHF 37 moins espèces versées à B. Müller KCHF 37).

- e) La variante avec les contrats de vente entraîne des coûts bien plus bas et elle est donc plus simple en termes d'exécution. C'est la raison pour laquelle il convient de recommander cette variante.

Question III.2. Bilan d'entrée de la S.à.r.l. (7 points)

- a) Pour la variante augmentation de capital du point III.1.b, établissez le bilan de la S.à.r.l. après la réalisation de la transaction, en vous fondant sur les valeurs au 31.12.2019. Pour ce faire, utilisez la feuille de solution en annexe III.B.
- b) Pour la variante contrats de vente du point III.1.c, établissez le bilan de la S.à.r.l. après la réalisation de la transaction, en vous fondant sur les valeurs au 31.12.2019. Pour ce faire, utilisez la feuille de solution en annexe III.B.

Proposition de solution

- a) Bilan d'entrée selon solutions III.2 :
Affecter les valeurs des apports aux postes.
Intégration supplémentaire de KCHF 14 comme liquidités (envisageable aussi comme créance).
Pour que chaque associé détient après l'augmentation 50% du capital, le capital social doit être augmenté de KCHF 20.
Le reste doit être intégré comme agio et comme réserve de capital (réserve fiscale issue d'apports de capital).
- b) Bilan d'entrée selon solutions III.2 :
Rien ne change au niveau du capital.
Prix de vente via CC ou à la fois via CC et partiellement en espèces.

Question III.3. Conséquences fiscales (10,5 points)

- a) Pour la variante augmentation de capital du point III.1.b, exposez toutes les conséquences fiscales pour N. Ogi, B. Müller et la S.à.r.l.
- b) Pour la variante contrats de vente du point III.1.c, exposez toutes les conséquences fiscales pour N. Ogi, B. Müller et la S.à.r.l.

Proposition de solution

- a) S.à.r.l. :
 - Droit d'émission 1% ; franchise totale de CHF 1 million
 - Les agios peuvent être inscrits comme réserve issue d'apports en capital. Aucun impôt anticipé n'est dû en cas de remboursement ultérieur.

B. Müller :
Pas de conséquences fiscales.

N. Ogi :
Sur le plan fiscal, la transaction doit en principe être réalisée aux valeurs vénales. Sinon, la différence devra être considérée comme le revenu imposable d'une activité lucrative indépendante (y compris conséquences en termes de cotisations assurances sociales).

Il convient aussi de tenir dûment compte d'une éventuelle valeur d'entreprise dans la valeur vénale, ce qui explique pourquoi les conséquences fiscales pourraient être majeures.

- b) S.à.r.l. :
Pas de conséquences fiscales.

B. Müller :
La vente des parts de la S.à.r.l. entraîne pour lui un gain en capital non imposable. Sinon pas de conséquences fiscales (hormis légère hausse de l'impôt sur la fortune).

N. Ogi :
Si la vente des actifs de l'entreprise individuelle n'intervient pas aux valeurs vénales, il en résulte des conséquences fiscales pour N. Ogi : la différence entre les valeurs comptables et vénales (y compris prise en compte d'une éventuelle valeur d'entreprise) est imposée comme le revenu imposable d'une activité lucrative indépendante (y compris conséquences en termes de cotisations assurances sociales). Ce gain doit être imposé conjointement avec les autres revenus.

Question III.4. Raison sociale S.à.r.l. (4,5 points)

Dans la mesure où N. Ogi doit devenir le nouveau copropriétaire de Müller Sound & Light S.à.r.l., il souhaite que son nom de famille apparaisse aussi dans la raison sociale.

- a) Expliquez à N. Ogi et à B. Müller s'il est possible d'intégrer son nom à la raison sociale ou, tout au plus, d'utiliser un nom inventé (sans le nom des associés). Citez les articles de loi pertinents.
- b) Comme indiqué, Benedikt Müller envisage de se retirer de la S.à.r.l. dans deux ans et de céder toutes ses parts à Nicolas Ogi. Indiquez si la raison sociale devra être modifiée au départ de B. Müller.
- c) Expliquez s'il est possible, du point de vue juridique, que N. Ogi devienne ensuite l'unique associé de la S.à.r.l. Citez les articles de loi pertinents.

Proposition de solution

- a) Selon l'art. 950, al. 1, CO, la raison sociale peut être choisie librement, à condition de respecter les dispositions générales sur la formation des raisons de commerce. Seule la forme juridique doit être comprise dans la raison sociale.
- b) La raison sociale ne doit pas obligatoirement être modifiée. C'est ce qui découle de la réponse à la question a. Le nom de l'associé ne doit pas obligatoirement apparaître dans la raison sociale, mais il n'y a pas de règle qui empêche que le nom d'un associé sortant continue d'être utilisé.
- c) Selon l'art. 772, al. 1, CO, il est aussi possible qu'une S.à.r.l. n'ait qu'un seul associé.

Question III.5. Entreprise individuelle (4 points)

Comme exposé, Nicolas Ogi n'a pas inscrit son entreprise individuelle au registre du commerce. Il ne sait pas s'il a bien fait.

Expliquez la situation à Nicolas Ogi. Citez les articles de loi pertinents.

Proposition de solution

Selon l'art. 934, al. 1, CO, « celui qui fait le commerce, exploite une fabrique ou exerce en la forme commerciale quelque autre industrie » est tenu d'en requérir l'inscription au registre du commerce.

L'Ordonnance sur le registre du commerce contient des prescriptions plus précises à cet égard.

Selon l'art. 36, al. 1, ORC, il existe une obligation d'inscription pour les personnes physiques qui exploitent une entreprise en la forme commerciale et qui obtiennent, sur une période d'une année, une recette brute de CHF 100 000 au moins. Si une personne est propriétaire de plusieurs entreprises individuelles, leurs chiffres d'affaires doivent être additionnés.

Question III.6. Prévoyance professionnelle (10 points)

Comme indiqué, Nicolas Ogi abandonne son entreprise individuelle et travaille pour la S.à.r.l. à partir de 2020. Il souhaite que vous lui disiez ce qui va changer concernant sa prévoyance professionnelle.

Expliquez-lui en détail les différences du point de vue de la prévoyance.

Proposition de solution

Hypothèse : jusqu'à présent, Nicolas Ogi n'était affilié à aucune caisse de pension, c'est-à-dire qu'il n'était pas assuré obligatoirement ou facultativement au sens de l'art. 3 ou 4 LPP.

En tant que personne exerçant une activité indépendante, affiliée à aucune CP, il pouvait faire des versements au « grand pilier 3a » (max. 20% du revenu soumis à l'AVS ou maximum CHF 34 128) et les déduire des impôts.

Solution flexible, car il n'y a pas d'obligation de montant fixe. Les risques de perte de gain et de décès devaient toutefois être assurés séparément.

Avec la S.à.r.l., N. Ogi devient salarié. En tant que tel, il sera assuré à la LPP obligatoire, à partir d'un revenu minimum de CHF 21 330, un montant que N. Ogi devrait atteindre même avec un engagement initial à 80%. Selon le plan de prévoyance, il peut économiser au maximum 25% du revenu soumis à l'AVS par l'intermédiaire de la CP. En outre, il peut continuer à faire des versements au pilier 3a, mais uniquement à hauteur de CHF 6826.

Au total, avec la S.à.r.l., il peut verser nettement plus pour la prévoyance qu'en tant que personne exerçant une activité lucrative indépendante.

De futures hausses de salaire entraîneront un potentiel de rachat, ce qui n'est pas possible avec le pilier 3a.

Pendant les bonnes années, une S.à.r.l. peut constituer une RCE (ces versements sont fiscalement déductibles). Nicolas Ogi pourra ainsi constituer une prévoyance pour les années difficiles.

Avec la solution de la CP, il pourra choisir entre capital et rente lors de son départ à la retraite ou opter pour des formes mixtes (selon le plan de prévoyance) ; avec un pilier 3a, seul le paiement sous forme de capital est envisageable, étant précisé qu'un échelonnement est possible si N. Ogi possède plusieurs comptes.

En tant que salarié, N. Ogi est obligatoirement assuré contre les accidents et le chômage.

Question III.7. Protection de l'épouse (16 points)

Nicolas Ogi est marié à Nadine Ogi depuis 2016. Ensemble, ils ont deux enfants mineurs. Nicolas a apporté une fortune de KCHF 100 (entreprise individuelle incluse) au mariage, Nadine Ogi une fortune de KCHF 60. Nadine Ogi n'exerce plus actuellement sa profession initiale d'infirmière, mais elle souhaite reprendre le travail à partir de l'année prochaine.

Outre la fortune de l'entreprise individuelle, les Ogi disposent des actifs suivants au 31.12.2019 :

- Papiers-valeurs et espèces	En KCHF	170
- Avoir pilier 3a Nicolas Ogi	En KCHF	140
- Avoir pilier 3a Nadine Ogi	En KCHF	30
- Avoir de libre passage LPP Nadine Ogi	En KCHF	50

- Nicolas Ogi souhaite que vous lui disiez quelle part de cette fortune irait à son épouse s'il venait à décéder. Calculez la part de Nadine Ogi.
- Expliquez à Nicolas Ogi si son épouse pourrait être avantagée au regard du droit des successions par un droit à la réserve héréditaire. Calculez la part correspondante de Nadine Ogi.
- Présentez à Nicolas Ogi d'autres possibilités de protéger son épouse s'il décède.

Proposition de solution

- La fortune globale est composée de la fortune ci-dessus et du patrimoine de l'entreprise individuelle de KCHF 60 (valeur vénale du patrimoine selon l'annexe III.A). Donc fortune globale KCHF 450.

Biens propres Nicolas Ogi = KCHF 100, biens propres Nadine Ogi KCHF 60

Partage matrimonial :

Biens propres Nicolas Ogi	En KCHF	100
50% des acquêts	En KCHF	145
Total droit Nicolas Ogi	En KCHF	245

Biens propres Nadine Ogi	En KCHF	60
50% des acquêts	En KCHF	145
Total droit Nadine Ogi	En KCHF	205

Les avoirs découlant du pilier 3a seront partagés selon le droit de la succession.

Partage successoral

Les comptes du pilier 3a ne sont pas pris en compte dans le calcul de la part successorale, car une règle spécifique de bénéficiaire s'applique pour les comptes du pilier 3a.

Succession Nicolas Ogi = KCHF 245, moins deux comptes pilier 3a 170, dont part de moitié (85), = KCHF 160

Sur ce montant, Nadine Ogi a droit à $\frac{1}{2}$ = KCHF 80

Les deux enfants ont droit chacun à $\frac{1}{2}$ de la part de $\frac{1}{2}$, soit chacun KCHF 40.

- b) Nicolas Ogi pourrait instituer ses deux enfants sur la réserve héréditaire. Il faut cependant tenir compte du fait que les comptes du pilier 3a doivent être intégrés dans le calcul de la réserve héréditaire. Ainsi, dans le cas des comptes du pilier 3a relativement élevés par rapport au reste des biens de la succession, on pourrait aboutir à des violations de la réserve héréditaire.

Calcul :

Les comptes du pilier 3a doivent être intégrés dans le calcul de la réserve héréditaire. Selon le droit matrimonial, le point de départ du calcul de la réserve héréditaire est donc KCHF 245.

Réserve héréditaire des enfants = $\frac{3}{4}$ de $\frac{1}{2}$, soit KCHF 92 au total. Nadine Ogi doit donc verser une compensation de 12 (KCHF 92 – KCHF 80 selon calcul au point a)).

- c) Assurance sur la vie
Donation
Engagement par la S.à.r.l.

(Tableau interne des immobilisations Biens immobiliers)

Biens immobiliers 31.12.2019	Lieu	Désignation	Année d'acquisition	Coûts d'acquisition	Valeur résiduelle interne	Valeur comptable au 31.12.19	Valeur vénale *)	Prêt hypothécaire			
								Prêt	Amortissement annuel	Type de crédit	Taux d'intérêt
Feldmoos 15	Morat	Logements/bureaux	2001	3646	2032	1952	2620	1400	50	Fixe	1,55%
Rénovation toit Feldmoos 15	Morat	Logements/bureaux	2014	288	218	218					
Bahnhofplatz 17	Morat	Immeuble résidentiel	2012	5050	4720	4695	5100	2450	100	KCHF 2000 flex roll-over	1,00%
Lederstrasse 13	Kerzers	Immeuble résidentiel	2017	3320	3020	3115	2800	1450	50	KCHF 450 fixe	1,10%
Römerstrasse 3	Fribourg	Maison individuelle	2019	750	745	745	820	350		Fixe	1,48%
Clararain 3	Saas-Fee	Appartement de vacances	2006	336	310	300	n/a	120		Fixe	1,45%
Terrain à construire Seestrasse	Morat	Terrain	2011	318	318	318	n/a	100		Fixe	1,45%
Coûts de planification Seestrasse	Morat	Planification immeuble résidentiel	2019	251	251	251	n/a	0			
				13 959	11 614	11 594	11 340	5870	200		

*) selon expertise valeur vénale du 18.09.2019

11 394 11 279

115

Biens immobiliers 31.12.2018	Lieu	Désignation	Année d'acquisition	Coûts d'acquisition	Valeur résiduelle interne	Valeur comptable au 31.12.18	Prêt hypothécaire	
							Prêt	Amortissement annuel
							En KCHF	En KCHF
Feldmoos 15	Morat	Logements/bureaux	2001	3646	2112	2037	1450	50
Rénovation toit Feldmoos 15	Morat	Logements/bureaux	2014	288	235	230		
Bahnhofplatz 17	Morat	Immeuble résidentiel	2012	5050	4900	4850	2550	100
Lederstrasse 13	Kerzers	Immeuble résidentiel	2017	3320	3150	3226	1500	50
Clararain 3	Saas-Fee	Appartement de vacances	2006	336	315	305	120	
Terrain à construire Seestrasse	Morat	Terrain	2011	318	318	318	100	
				12 958	11 030	10 966	5720	200

64

a)	c)	
2170	2620	2620
4695	5100	5050
2800	2800	2800
745	820	750
300	300	310
318	318	318
251	251	251
11 279	12 209	12 099

BILAN	Bilan avant vente En KCHF	Colonne d'aide En KCHF	Colonne d'aide En KCHF	Bilan après vente En KCHF
Trésorerie	120			120
Créances résultant de la vente de biens et de prestations	5			5
Autres créances à court terme	89	1400		1489
Actifs de régularisation	26			26
ACTIF CIRCULANT	240	1400	0	1640
Immobilisations corporelles	100			100
Biens immobiliers	11 594	-2170		9424
ACTIF IMMOBILISÉ	11 694	-2170		9524
Total des actifs	11 934	-770	0	11 164

BILAN	Bilan avant vente En KCHF	Colonne d'aide En KCHF	Colonne d'aide En KCHF	Bilan après vente En KCHF
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations	200			200
Dettes à court terme portant intérêt	5058			5058
Autres dettes à court terme	85			85
Passifs de régularisation	22	95	49	166
Capitaux étrangers à court terme	5365	95	49	5509
Dettes à long terme portant intérêt	6194	-1400		4794
Capitaux étrangers à long terme	6194	-1400	0	4794
CAPITAUX ÉTRANGERS	11 559	-1305	49	10 303
Capital-actions	100			100
Réserves légales issues du bénéfice	50			50
Bénéfice reporté	420			420
Résultat annuel	-195	535	-49	291
CAPITAUX PROPRES	375	535	-49	861
Total des passifs	11 934	-770	0	11 164

0

COMPTE DE RÉSULTAT	2019 En KCHF	Colonne d'aide En KCHF	Colonne d'aide En KCHF	Compte de résultat après vente En KCHF
Produits divers	37			37
Encaissement des loyers	595			595
Réductions des recettes	-1			-1
Produit net	631			631
Charges de personnel	-142			-142
Autres charges d'exploitation	-258			-258
EBITDA	231			231
Amortissements	-358			-358
EBIT	-127			-127
Produits financiers	0			0
Charges financières	-180			-180
Produits extraordinaires	111	535		646
Bénéfice annuel avant impôts	-196	535	0	339
Impôts directs	1		-49	-48
Résultat annuel	-195	535	-49	291

Solution exercice III.2

Bilan Sound & Light S.à.r.l. (après augmentation du capital)

BILAN	31.12.2019 En KCHF	Ajustements	01.01.2020 En KCHF
Trésorerie	21		21
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	18		18
Autres créances à court terme	8	14	22
Stock de marchandises	25	25	50
Actifs de régularisation	2		2
ACTIF CIRCULANT	74		113
Immobilisations corporelles	36	35	71
ACTIF IMMOBILISÉ	36		71
Total des actifs	110		184
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	22		22
Autres dettes à court terme	16		16
Passifs de régularisation	22		22
Capitaux étrangers à court terme	60		60
CAPITAUX ÉTRANGERS	60		60
Capital social	20	20	40
Réserves légales issues du capital		54	54
Réserves légales issues du bénéfice	10		10
Réserves libres issues du bénéfice	20		20
CAPITAUX PROPRES	50		124
Total des passifs	110		184

0

Bilan Sound & Light S.à.r.l. (après exécution contrats de vente)

BILAN	31.12.2019 En KCHF	Ajustements	01.01.2020 En KCHF
Trésorerie	21		21
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	18		18
Autres créances à court terme	8	0	8
Stock de marchandises	25	25	50
Actifs de régularisation	2		2
ACTIF CIRCULANT	74		99
Immobilisations corporelles	36	35	71
ACTIF IMMOBILISÉ	36		71
Total des actifs	110		170
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	22		22
Autres dettes à court terme	16	60	76
Passifs de régularisation	22		22
Capitaux étrangers à court terme	60		120
CAPITAUX ÉTRANGERS	60		120
Capital social	20	0	20
Réserves légales issues du capital		0	0
Réserves légales issues du bénéfice	10		10
Réserves libres issues du bénéfice	20		20
CAPITAUX PROPRES	50		50
Total des passifs	110		170