

---

**Instructions  
concernant l'estimation des titres non cotés  
en vue de l'impôt sur la fortune**

Circulaire 28 du 28 août 2008

**Commentaire 2025**

<b>A.</b>	<b>Généralités 3</b>	
<b>B.</b>	<b>Estimations d'entreprises</b>	<b>14</b>
1.	<b>Valeur de rendement de l'entreprise</b>	<b>14</b>
2.	<b>Valeur substantielle de l'entreprise</b>	<b>21</b>
2.1	Actif circulant	25
2.2.	Actif immobilisé	29
2.2.1.	Immobilisations corporelles	29
2.2.2.	Immobilisations financières	34
2.2.3.	Immobilisations incorporelles et droits de l'actif immobilisé	38
2.3.	Passifs	40
2.4.	Impôts latents	43
3.	<b>Sociétés anonymes</b>	<b>44</b>
3.1	Sociétés nouvellement constituées	44
3.2	Sociétés commerciales, industrielles et de services	46
3.3	Sociétés de domicile et sociétés mixtes	49
3.4	Sociétés holding pures, sociétés de gérance de fortune et sociétés de financement	50
3.5	Sociétés immobilières	54
3.6.	Sociétés en liquidation	61
4.	<b>Sociétés à responsabilité limitée (S.à r.l.)</b>	<b>63</b>
5.	<b>Sociétés coopératives</b>	<b>64</b>
<b>C.</b>	<b>Estimation des titres</b>	<b>66</b>
1.	<b>Quote-part de la valeur de l'entreprise</b>	<b>66</b>
2.	<b>Bons de jouissance</b>	<b>68</b>
3.	<b>Bons de participation</b>	<b>71</b>
4.	<b>Titres et participations étrangers</b>	<b>73</b>
5.	<b>Déduction forfaitaire pour restrictions apportées à des droits patrimoniaux</b>	<b>76</b>
6.	<b>Parts de sociétés coopératives</b>	<b>81</b>
7.	<b>Parts de placements collectifs de capitaux</b>	<b>84</b>
8.	<b>Titres à revenu fixe</b>	<b>85</b>
<b>D.</b>	<b>Entrée en vigueur</b>	<b>86</b>

## **A. Généralités**

- 1 <sup>1</sup> Les Instructions ont pour objectif l'estimation uniforme en Suisse, pour l'impôt sur la fortune, des titres nationaux et étrangers qui ne sont négociés dans aucune bourse. Elles servent à l'harmonisation fiscale intercantonale.
- <sup>2</sup> Dans le système postnumerando annuel, la fortune imposable se détermine d'après son état à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement (art. 66, al. 1, LHID<sup>1</sup>). Pour les personnes physiques, la période fiscale correspond à l'année civile (art. 63, al. 2, LHID<sup>2</sup>) alors que pour les personnes morales elle correspond à l'exercice commercial (art. 31, al. 2, LHID).
- <sup>3</sup> La fortune est estimée en principe à la valeur vénale (art. 14, al. 1, LHID). Par valeur vénale, on entend le prix que l'on peut obtenir d'un bien dans des circonstances normales.
- <sup>4</sup> Pour l'impôt sur la fortune de la période fiscale (n), c'est en principe la valeur vénale du titre au 31 décembre (n) qui est déterminante.

## **PRATIQUE**

### ▪ ***Importance d'une méthode d'estimation uniforme pour l'ensemble de la Suisse***

Avoir une estimation uniforme en Suisse est un objectif d'une grande importance. Si l'on veut éviter que l'existence de frontières cantonales soit sources d'inégalités de traitement entre contribuables, il est impératif de disposer d'une méthode d'estimation uniforme (par ex. l'application de taux de capitalisation identiques). La valeur de l'entreprise ne saurait dépendre du fait que la société a son siège dans le canton A ou dans le canton B.

### ▪ ***Champ d'application des Instructions***

Les prescriptions des Instructions ne sont valables, en principe, que pour l'estimation des titres non cotés en vue de l'impôt sur la fortune.

Pour la perception d'autres impôts, la méthode d'estimation applicable relève de la compétence de l'autorité de taxation.

## **JURISPRUDENCE**

### ▪ ***Champ d'application des Instructions***

Si la valeur vénale doit être estimée, les principes d'estimation doivent être choisis de façon à ce que le résultat se rapproche au mieux de la réalité économique. Les „Instructions concernant l'estimation des titres non cotés en vue de l'impôt sur la fortune“ contiennent des lignes directrices à cet égard [ATF du 8.10.1996, ASA 66 484]. Pour des motifs d'égalité de traitement, il peut être dérogé à ces Instructions lorsque leur application se révélerait contraire au droit [VGr AR (01-75-I) du 3.7.2002] ou si la valeur vénale d'un titre peut être ainsi mieux évaluée [VGr ZH (SB.2007.00097) du 14.5.2008].

Si l'estimation est effectuée sur la base des Instructions, il convient alors de supposer que l'estimation aboutit à une valeur vénale correcte et que, par ce calcul, le fisc a apporté une preuve

<sup>11</sup> art. 17 al. 1 LHID, en vigueur depuis le 1er janvier 2014

<sup>2</sup> art. 15 al. 1 LHID, en vigueur depuis le 1er janvier 2014

suffisante. Si un contribuable est d'un avis contraire, il lui appartient dès lors d'apporter ses propres preuves [StRK ZH (1 ST.2014.46) du 22.4.2015].

▪ ***La méthode du DCF n'est pas appropriée à des fins fiscales***

En raison du fait que la méthode du Discounted Cash Flow est basée sur des résultats futurs ainsi que sur des estimations en grande partie subjectives – et donc que difficilement vérifiables –, cette méthode d'estimation se révèle inapplicable à des fins fiscales [VRK SG (I/2-2012/54) du 26.08.2013, ainsi que StRK ZH (1 ST 2015.43) du 29.5.2015].

▪ ***Estimation de la fortune / Détermination de la valeur vénale***

C'est l'approche « technique » ou « juridique » qui est déterminante pour la détermination de la valeur vénale et non une approche « économique » subjective. Ainsi, le contribuable concerné ne peut pas soutenir une valeur patrimoniale qui se baserait sur des circonstances individuelles (par exemple suite à la présentation d'une convention d'actionnaires) [StRK ZH (1 ST.2015.35) du 21.10.2015, avec d'autres références].

- 2**
- <sup>1</sup> Pour les titres cotés, la valeur vénale correspond au cours de clôture du dernier jour de bourse de la période fiscale correspondante. L'Administration fédérale des contributions publie chaque année la Liste des cours dans laquelle sont indiqués les cours des titres cotés en Suisse à la date critère du 31 décembre.
- <sup>2</sup> Pour les titres non cotés qui sont régulièrement négociés hors bourse, la valeur vénale correspond au dernier cours disponible de la période fiscale correspondante. En règle générale, l'Administration fédérale des contributions publie chaque année la Liste des cours dans laquelle sont indiqués les cours à la date critère du 31 décembre.
- <sup>3</sup> Pour les titres non cotés de sociétés dont le capital social est divisé en différentes catégories de titres dont une ou plusieurs sont négociées hors ou en bourse, la valeur vénale correspond au cours pondéré des catégories de titres négociables.
- <sup>4</sup> Pour les titres non cotés pour lesquels on ne connaît aucun cours, la valeur vénale correspond à la valeur intrinsèque et se détermine en règle générale d'après les règles d'estimation des présentes Instructions selon le principe de continuation de l'exploitation. Les contrats de droit privé, comme par exemple les conventions d'actionnaires qui restreignent la transmissibilité des titres, restent sans influence sur l'estimation des titres.
- <sup>5</sup> Si les titres mentionnés au paragraphe 4 ont fait l'objet d'un transfert substantiel entre tiers indépendants, la valeur vénale correspond alors en principe au prix d'acquisition. Constituent également une valeur vénale, les prix payés par les investisseurs à l'occasion de tours de financement et d'augmentations de capital. Toutefois, pendant la phase de constitution d'une société, les prix consentis par les investisseurs ne sont pas pris en considération. Il peut être dérogé à ces principes dans des cas particuliers où cela se justifie, compte tenu de l'ensemble des circonstances. La valeur ainsi déterminée sera conservée aussi longtemps que la situation économique de la société n'aura pas considérablement changé.<sup>3</sup>

## **PRATIQUE**

### **▪ Notion de transfert substantiel**

Le terme „substantiel“ n'a pas de signification uniforme en droit fiscal. Le sens et le but de ce terme dans les présentes instructions consistent à souligner qu'un prix obtenu lors d'un transfert n'est à prendre en considération que s'il permet de déterminer une valeur vénale représentative et plausible. Cela signifie que le prix de transfert est à examiner de cas en cas. Pour cette raison, il sera renoncé volontairement à quantifier « substantiel » par un certain pourcentage. Toutefois, on peut partir de l'idée qu'un volume de transactions de l'ordre de 10 % par année peut être qualifié de substantiel.

### **▪ Changement considérable de la situation économique (chiffre 2 al. 5)**

Les critères déterminants permettant de juger d'un changement de la situation économique d'une entreprise sont le bénéfice, le chiffre d'affaires, les fonds propres et les rapports de participation. En règle générale, doivent être qualifiés de considérable une variation du chiffre d'affaires de 20 %, une variation du capital de 10 % qui ne résulterait pas du bénéfice ordinaire ou un changement dans les rapports de participations à hauteur de 10 %. Si l'une de ces conditions est remplie, l'estimation doit être revue conformément au chiffre 5 avec la société.

<sup>3</sup> Adaptation selon décision de la CSI du 14 avril 2020 en lien avec la motion 17.3261 " Pour un traitement fiscal concurrentiel des start-up et des participations détenues par leurs collaborateurs".

- ***Sociétés start-up (chiffre 2 al. 5)***

Jusqu'à l'existence de résultats commerciaux représentatifs, la valeur déterminante pour l'imposition en fortune de participations à des sociétés start-up, c'est à dire, des sociétés de capitaux avec un modèle d'affaires innovateur (habituellement axé sur la technologie) et évolutif, correspond à la valeur de substance. A cause de la très haute incertitude liée à leur évaluation – en comparaison avec d'autres entreprises- on ne peut pas se fonder sur les prix payés par les investisseurs dans les tours de financement. Les prix consentis par les investisseurs ne sont déterminants que lorsqu'ils sont payés après clôture de la phase de constitution. Demeurent réservés les cas dans lesquels, en raison de circonstances particulières, le recours à la valeur de substance conduirait à un résultat contradictoire.

## **JURISPRUDENCE:**

- ***Notion de titres régulièrement négociés***

Des titres non cotés sont considérés comme „régulièrement“ négociés lorsque des prix d'achat ou de vente fiables sont connus. Du point de vue quantitatif, il faut un volume de transactions minimal pour que des titres soient considérés comme régulièrement négociés. Des titres doivent cependant déjà être qualifiés de régulièrement négociés lorsqu'ils font en moyenne l'objet d'une transaction presque une fois par semaine [VGr ZH (SB98.00003) du 17.6.1998 = STE 1999 B 52.41 n° 2].

- ***Notion de transfert substantiel***

Pour une PME de 11 actionnaires, une vente d'une participation de 13.3 % - correspondant au 2ème paquet d'actions le plus important – peut être considérée comme un transfert substantiel [StRK BE (RKE 100 09 9641 + 100 09 9642) du 15.9.2009].

- ***Transfert entre tiers indépendants***

Tous les prix de vente n'ont pas été fixés sur la base d'une formule d'estimation préétablie. La condition pour la détermination d'un prix justifié sur le plan fiscal est qu'un véritable prix du marché s'est formé sans que d'autres circonstances aient influencé cette libre formation des prix [VGr ZH (SB.2007.00097) du 14.5.2008].

Une vente d'actions par un père à son fils ne peut être considérée comme un transfert entre tiers indépendants. Il peut cependant être présumé que le père ne vendrait pas à un prix surfaît les actions à son fils qui travaille déjà dans l'entreprise. Pour cette raison, un tel transfert peut également être pris en considération pour la fixation de la valeur vénale sur le plan fiscal [StRK TG (StRE 26/2008) du 25.2.2008]. La même réflexion peut être faite pour des ventes d'actions entre membres d'une même famille et dans le cadre de la planification d'une succession [StRK TG (StRE 49/2009) du 20.2.2009, confirmé par VGr TG (VG.2009.53) du 8.7.2009 et par TF (2C.504/2009) du 15.4.2010].

Des transferts entre actionnaires, et/ou partenaires, ne sont pas considérés comme transferts entre tiers indépendants [StRK BE (RKE 100 09 9641 + 100 09 9642) du 15.9.2009, StGr BL (510 14 47) du 7.11.2014, ainsi que StRK BE (RKE 100 12 126) du 22.9.2015]. Il en va notamment ainsi quand la formation du prix n'est pas transparente et qu'elle ne résulte pas d'une méthode correspondant à des critères économiques reconnus [VGr LU (A 06 281) du 24.1.2008]. C'est régulièrement le cas lorsqu'une société opérationnellement active fait l'objet d'un transfert sur la base d'une convention d'actionnaires avec pour prix de vente la seule substance intrinsèque

[StRK ZH (1 ST.2015.35) du 21.10.2015]. Le même principe vaut pour l'acquisition par la société de ses propres droits de participation [StRK ZH (1 ST.2015.253) vom 16.1.2016].

Ne sont pas considérés comme des „tiers indépendants“ deux membres d'un conseil d'administration qui ont chacun un droit de signature individuelle et qui, en sus de leur activité dans ce conseil, ont d'autres relations d'affaires entre eux [VGr AR (01-75-I) du 3.7.2002].

L'on ne saurait conclure à un transfert „entre tiers indépendants“ du seul fait que des personnes proches n'ont pas consenti librement au transfert (divorce, résiliation du contrat de travail pour de justes motifs). Si le contribuable prétend le contraire, il lui appartient d'apporter la preuve que le prix du transfert correspond au prix du marché. A cette fin, il lui incombe de démontrer de manière détaillée comment le prix du transfert a été calculé (sur la base des prix du marché) [StRK TG (333/2015) du 3.12.2015].

- ***Prise en considération du prix fixé lors d'une transaction antérieure ou postérieure à la date critère***

Il ne ressort ni des présentes Instructions ni de la jurisprudence du Tribunal fédéral qu'il existe un délai maximal entre la date de référence valable pour l'estimation et la date de la vente en vue de la prise en considération d'un transfert substantiel. On ne saurait toutefois en conclure que le délai peut être illimité dans le temps en raison du fait que l'écoulement d'une longue période de temps entraîne généralement une modification substantielle de la situation et de l'environnement économiques.

Pour des raisons systématiques, il paraît opportun de fixer un délai maximal et de considérer que les ventes de papiers-valeurs qui se font en dehors du délai ne sont pas prises en compte, généralement sans en examiner les détails.

De ce fait, la fixation d'un délai maximal d'un an entre l'aliénation de la participation dans l'entreprise et la date de référence valable pour l'impôt sur la fortune semble appropriée [VGr ZH(SB.2017.00116) du 21.02.2018].

- ***Pas de prise en considération de conventions d'actionnaires***

L'impôt sur la fortune poursuit une charge supplémentaire récurrente du revenu établi, c'est-à-dire du revenu découlant de l'élément de fortune. Une restriction contractuelle du droit de disposition n'affecte en principe ni les droits patrimoniaux, ni les droits sociaux découlant du droit de la SA pour le propriétaire; elle n'a en règle générale aucun impact sur le potentiel de rendement de l'élément de fortune. Une restriction contractuelle du droit de disposition peut en outre être supprimée à tout moment par une transaction juridique, sans que cela n'ait d'effet sur les estimations pour l'impôt sur la fortune des périodes fiscales écoulées. A ces égards, il paraît logique que les conventions d'actionnaires ne soient pas prises en considération pour l'estimation de la valeur vénale en vue de l'imposition de la fortune (cf. sur le sujet [au sujet des actions de collaborateurs] Arrêt du tribunal administratif du Canton de Zurich SB.2002.00017 du 23 octobre 2002 E. 2c) [ATF 2C\_1057/2018].

Des engagements que les parties prennent volontairement ne sont pas à prendre en considération lors de la détermination de la valeur vénale [VGer ZH (SR.96.00019) du 3.7.1996].

- ***Comparaison avec des actions cotées en bourse***

"...die vom Pflichtigen angeführte Kursentwicklung anderer Aktien (Ciba-Geigy und Juvena) ist für die Berechnung des Steuerwertes der Aktien und Genussscheine der H. AG ohne jede Bedeutung..." [StRK ZH (N° 285) du 19.9.1980]. « ... l'évolution des cours d'autres actions (Ciba-

Geigy et Juvena) produite par le contribuable ne joue aucun rôle dans le calcul des actions et bons de participation de la H. SA ... »

▪ ***Négociations en vue d'une vente à des tiers indépendants***

Des négociations en vue d'une vente avec des tiers suggèrent en effet une possible intention d'acheter, mais elles n'aboutissent pas à des résultats certains. On ne peut donc pas se baser sur les prix d'achat qui sont proposés à chaque offre. Pour s'écarter des Instructions, il convient d'avoir une convention d'achat valable comme base nécessaire pour une estimation [StGer BL du 10.8.2012 = BStPra 5/2013].

▪ ***Changement essentiel de la situation économique***

Afin de savoir si la situation économique d'une société s'est modifiée de manière essentielle après un transfert substantiel entre tiers indépendants, le chiffre d'affaires ainsi que le bénéfice net représentent les critères déterminants. Une augmentation du chiffre d'affaires de 8 % avec, dans le même temps, une augmentation du bénéfice net à hauteur de 107 %, représente un changement essentiel. Dans un tel cas, le prix du transfert, qui avait été payé il y a plus de deux ans entre tiers indépendants, n'est alors plus applicable [VGr GR (A 12 28) du 23.10.2012]



- 
- 3** Le calcul de la valeur vénale des titres non cotés est établi en principe par l'Administration des contributions du canton siège de la société.
- 

## **PRATIQUE**

D'entente entre les autorités cantonales compétentes, l'estimation peut être déléguée à un autre canton.

Cas d'application : Holding pure avec siège dans le canton A et trois sociétés filles dans le canton B  
→ Le canton A peut demander que le canton B procède à la fois à l'estimation de la holding et à l'estimation des sociétés filles.

Holding privée avec siège dans le canton A et actionnaire unique domicilié dans le canton B

→ Le canton B peut demander que la holding soit estimée par ses soins, le canton A n'ayant que peu d'intérêt économique à le faire.

## **JURISPRUDENCE**

L'autorité de taxation n'est pas liée obligatoirement à l'estimation des actions établies par le canton de siège. Toutefois, si elle n'a pas de motifs concrets pour s'écarter de ladite estimation, elle peut donc se baser sur la valeur de l'autre canton [KGr FR du 5.6.2009 = STE 2010 B 93.4 Nr. 6].

- 4 Le calcul de la valeur vénale des titres non cotés à la fin de la période fiscale (n) requiert, en principe, que les comptes annuels (n) de la société à évaluer soient disponibles. Au moment de la taxation de la personne physique, les comptes annuels nécessaires à l'évaluation de la société font fréquemment défaut. Pour ne pas retarder la procédure de taxation, on peut retenir la valeur vénale de la période fiscale précédente (n-1), pour autant que la société n'ait pas connu de modifications substantielles au cours de l'exercice commercial déterminant (n).

---

## **PRATIQUE**

### ▪ ***Utilisation de la valeur de la période fiscale précédente***

Est en principe déterminante la valeur vénale à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement (art. 17 al. 1 LHID). L'utilisation de la valeur de l'année précédente est certes un moyen pratique d'accélérer la procédure de taxation, mais elle est en principe en désaccord avec les dispositions légales. La décision de savoir si un canton procède de manière ordinaire à la taxation des personnes physiques sur la base de la valeur fiscale précédente, relève exclusivement de sa compétence.

Sur demande d'une personne assujettie (dans le cadre de la procédure de taxation ou de réclamation) ainsi que dans les cas suivants, il convient toutefois toujours d'appliquer la valeur à la date critère de la période fiscale :

- changement de la méthode d'estimation (par ex. valeur substantielle après la cessation de l'activité commerciale)
- transfert substantiel au sens du chiffre 2, alinéa 5
- modifications du capital, soumises à publication, survenant entre la date critère pour l'estimation et la date critère de la période fiscale
- restructurations telles que fusion, fondation de holding, etc.

Si, en dérogation à la pratique cantonale ordinaire, la valeur de la date critère de la période fiscale est appliquée, il convient en règle générale d'utiliser également cette valeur pour les périodes suivantes.

## **JURISPRUDENCE**

### ▪ ***Utilisation de la valeur de la période fiscale précédente***

La règle contenue dans les Instructions ne peut plus être acceptée comme « solution des praticiens » conforme à la loi qu'à la condition stricte qu'il n'y ait aucune modification essentielle. En effet, d'après la loi, il faut clairement se fonder sur la valeur à la fin de la période fiscale et non sur la période fiscale précédente [StRK ZH (2 ST.2009.10) du 19.3.2009].

Si la valeur fiscale de l'année précédente a toujours été utilisée lors des périodes précédentes, alors cette valeur fiscale de l'année précédente peut servir de base en raison du principe de continuité et ce, également dans le cadre de la procédure de recours [StRK ZH (1 ST.2015.43) du 29.5.2015].

- 5 Les Instructions ne sont applicables que si l'ensemble des éléments nécessaires à l'établissement de l'estimation est connu. Il est recommandé à l'autorité procédant à l'estimation de la négocier avec la direction, un membre du conseil d'administration ou toute autre personne mandatée au cas où les documents mis à disposition (comptes annuels, dossier de taxation, etc.) ne permettraient pas d'apprécier la situation économique d'une société.

## **PRATIQUE**

### ▪ ***Estimation en cas de documents manquants***

Si une personne physique doit être taxée, bien que des documents nécessaires pour l'estimation de ses droits de participation manquent, la valeur fiscale est à fixer par appréciation. Il est alors recommandé de consulter l'autorité fiscale compétente pour la taxation de la société. La déduction forfaitaire des chiffres 61 ss doit être accordée pour autant que les conditions soient remplies.

### ▪ ***Estimation d'une société avec valeur de rendement inaliénable respectivement difficilement aliénable, car dépendante de la performance individuelle de l'actionnaire***

Dans des cas exceptionnels, il arrive qu'une entreprise ne puisse être aliénée ou difficilement aliénable à la valeur de rendement. Cela peut être le cas lorsque le rendement d'une entreprise repose exclusivement ou presque exclusivement sur la performance d'une personne unique détenant la totalité ou la majorité des droits de participation de celle-ci (participations > 50 %; les parts d'époux ou de partenaires enregistrés faisant l'objet d'une imposition commune sont additionnées). Si la création de valeur de l'entreprise est obtenue uniquement par le détenteur d'une participation majoritaire et si l'entreprise n'emploie pas d'autres personnes, hormis quelques personnes occupées à des tâches d'administration et de logistique, l'autorité d'estimation peut, sur demande de l'entreprise, prendre en considération cette situation par une pondération simple de la valeur de rendement (c'est-à-dire non doublée) et de la valeur de substance.

Une fois déterminée de cette manière, la valeur de l'entreprise est appliquée à tous les titres émis, notamment pour les actionnaires minoritaires. Il ne peut être appliqué aucune déduction forfaitaire supplémentaire.

Le requérant doit chaque année prouver que les conditions pour une telle estimation sont remplies. Il lui appartient d'apporter au canton compétent les justificatifs et documents nécessaires.

## **JURISPRUDENCE**

### ▪ ***Forts liens personnels***

De forts liens personnels ne sont pas extraordinaires dans les PME, mais sont au contraire la règle. Par conséquent, un abattement ne peut être pris en considération dans de tels cas [StGer BL du 10.8.2012 = BStPra 5/2013].

- ***Estimation d'une société avec valeur de rendement inaliénable respectivement difficilement aliénable, car dépendante de la performance individuelle de l'actionnaire***

La pratique, selon laquelle une telle société - à sa demande - voit sa valeur de rendement pondérée de manière simple, se révèle être généreuse et justifiée sur le plan juridique. Il est donc imaginable et même probable qu'une société comptant un seul employé peut aussi se créer une réputation sur le marché et une clientèle, ces dernières représentant une valeur indépendante de la personnalité du collaborateur. Pour un tel « Goodwill », un acheteur potentiel pourrait très bien être prêt à payer un prix important [StRK ZH (1 ST.2014.46) du 22.4.2015]. La condition pour l'application d'une pondération simple de la valeur de rendement est que la création de la valeur de l'entreprise résulte seule de l'actionnaire unique ou majoritaire. Ainsi, les seules aides auxquelles il peut bénéficier d'éventuels collaborateurs doivent se limiter aux tâches administratives et logistiques. Il appartient au contribuable d'apporter la preuve que la condition susmentionnée est remplie [StRK (1 ST.2015.43) du 29.5.2015, StRK (1 ST.2015.253) du 13.1.2016].

- ***Estimation d'une étude d'avocats-société anonyme***

Le Tribunal fédéral confirme que les études d'avocats constituées sous forme de société anonyme doivent être qualifiées de sociétés de services. Il précise en outre que l'estimation de sociétés à actionnaire unique à la seule valeur de substance dans le secteur des services conduirait à ce que l'on obtienne systématiquement de très basses valeurs d'entreprises de services lorsque l'activité dépend de l'actionnaire unique et que cela ne correspondrait pas à la valeur vénale au sens de l'art. 14 LHID. Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral considère que l'avocat est lui-même responsable que la valeur de rendement ait été significativement plus élevée parce qu'il ne s'était pas versé de salaire pendant les exercices sur lesquels se fonde l'estimation (il ne tolère d'ailleurs pas la prise en compte ultérieure d'un salaire fictif) ATF 2C\_866/2019 du 27.8.2020.

---

6 L'activité effective d'une société détermine son mode d'estimation.

---

## JURISPRUDENCE

### ▪ *Société d'exploitation sans activité opérationnelle*

Si une société d'exploitation (selon les statuts) se limite, depuis deux ans, à une activité de recouvrement de ses prétentions juridiques, de liquidation des immobilisations corporelles meubles ainsi que d'administration et de possession de biens immobiliers et que la reprise de l'activité statutaire de la société n'est pas prévisible, il apparaît alors pertinent d'évaluer l'entreprise selon la méthode employée pour les sociétés de gérance de fortune, respectivement pour les sociétés immobilières, c'est-à-dire à la valeur substantielle [BGr (2C.800/2008) du 12.6.2009].

Si les revenus d'une société d'exploitation (selon les statuts) proviennent de manière prépondérante de la location de biens immobiliers, il apparaît alors comme pertinent d'estimer les actions selon la méthode en vigueur pour les sociétés immobilières, soit à la valeur de substance. Pour la détermination de la valeur de substance en ce qui concerne les immeubles, il convient de se référer, non à l'estimation fiscale, mais à la valeur capitalisée du revenu locatif [KGr FR du 9.6.2010 = STE 2010 B 93.4 Nr. 6].

Il y a lieu de prendre en considération la valeur de rendement (à côté de la valeur intrinsèque) uniquement si, aux fins de fixer la valeur d'une société, la probabilité de réaliser des bénéfices resp. des pertes, à savoir la capacité de rendement, est déterminante en premier lieu et non pas la fortune actuelle d'une société. C'est pour cette raison qu'il convient de se baser sur la valeur intrinsèque pour les sociétés se limitant en premier lieu à la détention et à l'administration de participations [ATF (2C\_800/2008) du 12.6.2009]. Cela vaut également si la société ne saurait être qualifiée de société holding pure au regard de l'impôt direct du fait qu'elle encaisse de manière secondaire des produits d'honoraires [StRK TG (333/2015) du 3.12.2015].

## **B. Estimations d'entreprises**

### **1. Valeur de rendement de l'entreprise**

- 7 <sup>1</sup> Les comptes annuels servent de base à l'établissement de la valeur de rendement. Pour déterminer la valeur de rendement, deux modèles sont à disposition:
- Modèle 1: Les comptes annuels (n) et (n-1) servent de base pour le calcul;
  - Modèle 2: Les comptes annuels (n), (n-1) et (n-2) servent de base pour le calcul.
- <sup>2</sup> Chaque canton choisit l'un des deux modèles comme standard cantonal.
- <sup>3</sup> La société estimée a le droit de requérir l'application de l'autre modèle auprès du canton compétent pour l'estimation. La société reste liée au modèle choisi pour les cinq années suivantes.

## **PRATIQUE**

### **▪ Conversion d'exercices commerciaux d'une durée autre que 12 mois**

Les exercices dont la durée est inférieure ou supérieure à l'année commerciale doivent être convertis en exercices de 12 mois.

### **▪ Possibilité de choisir entre les modèles d'estimation**

La possibilité d'opter pour l'un des deux modèles d'estimation ne doit pas avoir pour but d'augmenter ou de réduire la valeur vénale à déterminer. C'est pourquoi cette possibilité n'est pas ouverte aux détenteurs de droits de participation. La société devrait en revanche être en mesure de constamment choisir la méthode d'estimation qui est la plus appropriée à sa situation réelle. Si la société n'utilise pas de son droit de choisir, elle est réputée avoir opté pour le modèle standard du canton de siège.

Le détenteur de la totalité des droits de participation ne dispose d'aucun droit de choisir lui-même un modèle d'estimation tant qu'il n'établit pas que le modèle utilisé aboutit à une valeur vénale objectivement insoutenable. S'il parvient à en apporter la preuve, la méthode d'estimation doit être revue avec la collaboration de la société selon le chiffre 5.

### **▪ Vue d'ensemble des modèles standards cantonaux (état au 31.12.2024)**

Modèle 1: AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GL, GR, JU, LU, NW, SH, SO, SZ, TI, UR, VS, ZH

Modèle 2: GE, NE, OW, SG, TG, VD, ZG

### **▪ Répercussions de la RFFA**

Les comptes annuels servent de base à l'établissement de la valeur de rendement. Les allègements fiscaux prévus par la loi fédérale relative à la réforme fiscale et au financement de l'AVS (RFFA) ne sont pas pris en compte.

Font partie, en particulier, des allègements fiscaux, l'imposition réduite du bénéfice net provenant d'un brevet ou d'un droit comparable (patent box), la déduction supplémentaire des dépenses de recherche et de développement, la déduction pour autofinancement et les amortissements sur les réserves latentes déclarées au début de l'assujettissement ou en cas de changement de statut y

---

compris la plus-value créée par le contribuable lui-même (cela vaut également pour les step-up sous l'ancien droit). Les amortissements et déductions extraordinaires sont régis par le chiffre 9.

- 8 <sup>1</sup> La valeur de rendement s'obtient par la capitalisation du bénéfice net des exercices déterminants augmenté ou diminué des reprises ou déductions mentionnées sous le chiffre 9.
- <sup>2</sup> Dans le modèle 1, le bénéfice net du dernier exercice (n) est pris en considération deux fois. Dans le modèle 2, les bénéfices nets de chacun des trois exercices (n, n-1 et n-2) sont pris en considération une fois.
- <sup>3</sup> Des événements exceptionnels, déjà prévisibles le jour déterminant (par exemple des restructurations avec des conséquences durables sur la valeur de rendement), peuvent être pris en compte de manière appropriée lors de l'établissement de la valeur de rendement.

## PRATIQUE

### ▪ *Prise en considération de la valeur de rendement en cas de perte*

Si l'on aboutit à une valeur de rendement négative, la valeur de rendement doit figurer avec un 0 dans la formule de base.

### ▪ *Estimation des actions de sociétés reportant une perte*

Lors de l'estimation des actions de sociétés reportant une perte, il convient d'appliquer les règles standard pour déterminer la valeur de rendement. Si la valeur substantielle est négative, elle sera alors égale à zéro.

### ▪ *Evénements prévisibles*

Des fluctuations conjoncturelles de la valeur de rendement non durables, prévisibles à la date déterminante pour l'estimation, n'ont pas nécessairement à être pris en compte dans le calcul.

## JURISPRUDENCE

### ▪ *Evénements prévisibles*

Le risque, inhérent à un contrat de distribution exclusive, quant à la marche ultérieure des affaires n'est pas un motif suffisant pour s'écarter de la valeur résultant de la formule [StRK ZH (1 ST.2006.296) du 25.1.2007].

La perspective certaine d'une augmentation de l'impôt spécial sur l'activité économique privée ne suffit pas à réduire la valeur de rendement. Une telle perspective n'est pas une des situations exceptionnelles visées par les Instructions. En réalité, de petits changements influençant les conditions-cadres de l'économie ont lieu presque quotidiennement. On peut évoquer à cet égard les fluctuations de taux de change, l'évolution incertaine du prix du pétrole ou des intérêts. Tous ces facteurs peuvent largement modifier la rentabilité d'une entreprise, mais ne suffisent pas à justifier une réduction de la valeur de rendement [VGer GR (VGU A 02 75) du 10.1.2003].



- 9 <sup>1</sup> Sont ajoutés:
- a. Les charges fiscalement non admises, portées au débit du compte de profits et pertes, telles que les frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'actifs immobilisés, les amortissements et la constitution de provisions supplémentaires à des fins de remplacement (art. 960a, al. 2, CO), les attributions aux fonds de réserve ainsi que les distributions ouvertes ou dissimulées de bénéfice, etc.);
  - b. Les recettes qui n'ont pas été portées au compte de profits et pertes (paiement anticipé de bénéfices par exemple);
  - c. Les dépenses uniques et extraordinaires, telles que les amortissements extraordinaires pour pertes en capital, la constitution de provisions pour risques exceptionnels, etc.);
  - d. Les paiements anticipés et autres attributions extraordinaires à des institutions de prévoyance en faveur du personnel ainsi que les contributions extraordinaires à des institutions d'utilité publique.
- <sup>2</sup> Sont déduits:
- a. Les revenus uniques et extraordinaires, tels que les gains en capital, la dissolution de réserves ainsi que les dissolutions de provisions se rapportant à des charges non admises sur le plan fiscal et qui ont été corrigées lors de l'estimation selon le chiffre 9, alinéa 1;
  - b. Les attributions aux institutions de prévoyance en faveur du personnel exonérées de l'impôt, pour autant qu'elles puissent être considérées comme des frais afférents aux exercices en cause.

## PRATIQUE

### ▪ ***Provisions pour anniversaires***

Les provisions pour anniversaires doivent être ajoutées au résultat de l'exercice annuel lors de leur constitution. Elles doivent être déduites du résultat de l'exercice lors de leur dissolution, pour autant qu'elles figurent au compte de pertes et profits et qu'elles ne couvrent pas des dépenses telles que les gratifications, frais d'impression, etc.

### ▪ ***Corrections de valeurs sur marchandises***

Les corrections de valeurs sur marchandises en vue de constituer la réserve privilégiée selon la LIFD ne sont, en règle générale, pas à ajouter au résultat de l'exercice, même si la réserve est constituée en une seule fois. Des corrections de valeurs trop élevées ou trop basses vont alors influencer les résultats ultérieurs. Des situations exceptionnelles peuvent être traitées par voie de négociations.

### ▪ ***Dissolution de réserves latentes***

En principe, la dissolution de réserves latentes donne lieu à une correction du bénéfice, pour autant qu'elle ressorte du compte de pertes et profits ou que le rapport de révision en indique le montant.

Aucune correction ne doit être effectuée lorsqu'une simple déclaration de dissolution de réserves latentes est faite sans aucun moyen de preuves. Il en va de même pour les modifications purement internes de réserves latentes qui n'ont pas été comptabilisées.

▪ ***Correction du bénéfice lors d'un bénéfice en capital extraordinaire***

Lorsque la réalisation d'un bénéfice en capital donne lieu à une correction du bénéfice, il convient de veiller à ce que seul le bénéfice extraordinaire, après déduction des impôts y relatifs, soit déduit du bénéfice total. Cette correction doit être effectuée l'année où ce bénéfice est comptabilisé dans le compte de pertes et profits.

▪ ***Paiement des aides d'Etat dans le cadre du Covid***

Les paiements d'aides d'Etat dans le cadre du Covid, qui couvrent la perte de chiffre d'affaires régulier ou les dépenses salariales et qui sont comptabilisés comme extraordinaires sur la base du droit commercial ne sont pas considérés, pour l'estimation, comme extraordinaires au sens du chif. 9.

## **JURISPRUDENCE**

▪ ***Amortissements extraordinaires***

Un amortissement extraordinaire suite à une perte sur une participation ne doit pas être pris en compte dans le calcul de la valeur de rendement, même s'il est justifié par l'usage commercial. [VGr ZH (SB 103/1980) du 23.7.1981 = RB 1981 N°. 58].

▪ ***Dividendes intermédiaires provenant de bénéfices intermédiaires extraordinaires***

Dans le cadre d'une structure de maison mère, la distribution d'un bénéfice intermédiaire extraordinaire sous forme de dividende intermédiaire par le biais de la société fille peut conduire, par un effet d'accumulation des dividendes, à une forte augmentation, unique et démesurée, de la valeur de rendement de la société mère. Dans un tel cas, les dividendes intermédiaires ne devront pas être pris en considération dans le cadre de la détermination de la valeur de rendement en raison de leur caractère unique et extraordinaire [StGer BL du 10.8.2012 = BStPra 5/2013].

▪ ***Dividende versé à une société mère exerçant une activité opérationnelle***

Bien qu'ayant également une activité de type holding, il n'y a pas lieu de déduire les dividendes perçus par une société exerçant principalement une activité commerciale de son bénéfice pour déterminer sa valeur de rendement. Appliquer l'exemple n° 5, chiffre 38, relatif à l'estimation "des titres de sociétés holding pures, de sociétés de gestion de fortune et de financement avec des participations croisées ou réciproques", serait inapproprié. L'évaluation des actions de ces sociétés relève correctement de l'application du chiffre 34 applicable aux sociétés commerciales [ATF (9C\_376/2025) du 04.09.2025].

- 10** <sup>1</sup> Le taux de capitalisation est composé du taux d'intérêt sans risque et de la prime de risque valable pour les sociétés non cotées, majoré d'un taux en pour cent pour tenir compte de l'illiquidité. Le taux de capitalisation déterminant correspond à la moyenne arrondie au quart pour cent supérieur des taux non arrondis des trois dernières années, et vaut pour la période fiscale suivante.<sup>4</sup>
- <sup>2</sup> Le taux d'intérêt sans risque correspond à la moyenne des taux qui sont publiés par la Banque Nationale Suisse pour les placements et les crédits.
1. Détermination du taux pour les placements
    - a. Taux d'intérêt coupon zéro pour un placement sur 20 ans (calculé sur la base des prix des obligations de la Confédération);<sup>5</sup>
    - b. Si (a) est négatif, taux des dépôts d'épargne;<sup>6</sup>
    - c. Si (a) et (b) sont négatifs, taux des comptes courants;
    - d. si (a) – (c) sont négatifs, taux des espèces (0%)
  2. Détermination du taux pour les crédits:
 

1er quartile du taux pour les hypothèques à taux fixe d'une durée de 15 ans.<sup>7</sup>
- <sup>3</sup> La prime de risque s'établit à partir de la prime de risque calculée annuellement pour les sociétés cotées compte tenu du risque relatif des sociétés non cotées, ressortant de l'analyse des années écoulées.<sup>8</sup>
- <sup>4</sup> Pour la prise en compte de l'illiquidité, la somme des deux taux en pour cent non arrondis „taux d'intérêt sans risque“ et „prime de risque“ est majorée de 17.65%.
- <sup>5</sup> Le taux de capitalisation déterminant est publié chaque année dans la liste des cours de l'AFC.<sup>9</sup>

<sup>4</sup> Selon le rapport „Gutachten zur Überprüfung des Kapitalisierungszinssatzes KS 28“ de l'Université de Zurich du 25 septembre 2019, le taux de capitalisation pour les modèles 1 et 2 (NM 7) est calculé séparément. Pour la conservation des deux modèles le taux de capitalisation est toujours établi sur la valeur moyenne des deux taux calculés.

<sup>5</sup> <https://data.snb.ch/fr/topics/ziredev#!/cube/rendoblid>

<sup>6</sup> <https://data.snb.ch/fr/topics/ziredev#!/cube/zikrepro>

<sup>7</sup> <https://data.snb.ch/fr/topics/ziredev#!/cube/zikrepro>

<sup>8</sup> Gutachten zur Überprüfung des Kapitalisierungssatzes KS 28 de l'Université de Zurich du 25 septembre 2019

<sup>9</sup> Adaptations selon décision de la CSI du 16.10.2020 (sur la base de l'approbation de la CDF du 25.9.2020) pour les estimations fondées sur des bilans à la date de clôture à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

PRATIQUE

- **Calcul du taux de capitalisation selon le chif. 10 pour la période fiscale 2024:**

Calcul du taux d'intérêt sans risque CHF

Année	Oblig. de la Conféd.	Épargne	Comptes courants	Taux d'investissement	Taux d'emprunt (hypothèque à taux fixe)	Taux d'intérêt sans risque $R_f$
2022	1.58	0.10	-0.01	1.58	3.32	2.45
2023	0.59	0.76	0.05	0.59	2.44	1.52
2024	0.43	0.42	0.01	0.43	1.90	1.16

Calcul de la prime de risque - illiquidité et taux de capitalisation CHF

Indice	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)
calcul.			(A + B) / 2		C - D		E * F	D + G
année	Taux de capitalisation $K_k$		Taux cap. $K_k$ val. moy.	Taux d'int. sans risque $R_f$	Prime de risque $k$	Facteur de risque $k / nk$	Prime de risque $nk$	Somme
	(2 ans)	(3 ans)						
2022	3.95	3.44	3.70	2.45	1.25	3.01	3.75	6.20
2023	3.88	3.93	3.91	1.52	2.39	3.01	7.19	8.71
2024	4.07	4.13	4.10	1.16	2.94	3.01	8.85	10.01

Indice	(H)	(K)	(L)	(M)	(N)	(O)
Calcul	D + G		H + (H * K)			
Année	Somme	Majoration illiquidité	Taux de capitalisation $nk$	Moyenne sur 3 ans	Arrondi au 1/4 pourcent supérieur	Vaut pour la période fiscale
2022	6.20	17.65%	7.29			
2023	8.71	17.65%	10.25	8.74		
2024	10.01	17.65%	11.78	9.77	10.00	2025

- **Taux de capitalisation applicables**

Année d'estimation	2021	2022	2023	2024	2025
Taux de capitalisation	9.50 %	8.50%	7.75%	8.75%	10.00%

**Rem.** Le taux de capitalisation selon le calcul modifié selon le chiffre 10 sera appliqué la première fois pour l'année d'estimation 2021.

---

## 2. Valeur substantielle de l'entreprise

11 <sup>1</sup> L'appréciation de la valeur substantielle se base sur les comptes annuels (n).

<sup>2</sup> Si la société estimée ne clôture pas son exercice commercial à la fin de l'année civile et qu'un dividende est distribué entre la clôture des comptes (n) et le 31 décembre (n), ce dividende doit par conséquent être déduit de la valeur substantielle.

---

### PRAXIS

- **Répercussions de la RFFA**

Les comptes annuels servent de base à l'établissement de la valeur substantielle. Les réserves latentes déclarées (y compris la plus-value créée par le contribuable lui-même) en application de la loi fédérale relative à la réforme fiscale et au financement de l'AVS (RFFA) ne sont pas prises en compte. Sont réservées les dispositions contenues dans les chiffres 15-30.

### JURISPRUDENCE

- **Principe de l'autorité du bilan**

Il n'est pas du devoir des autorités et tribunaux compétents en matière fiscale de contrôler si les bilans des sociétés anonymes concordent avec les prescriptions maximales d'estimation du Code des obligations et d'appliquer, le cas échéant, pour l'estimation des titres non cotés en vue de l'impôt sur la fortune, des valeurs substantielles inférieures à celles figurant au bilan remis au fisc. Les risques spéciaux inhérents à certaines branches ou d'autres risques de pertes, comme des engagements par cautionnements, doivent être estimés par la société elle-même à la date de l'établissement du bilan et les provisions nécessaires dûment portées dans les comptes annuels (dans le même sens : Manuel suisse de révision, 1979, II, chif. 2.2.4., tit. 3.1) ... [Commission de recours AG (no 283 - K 5336 / P 3907 – Considérant 3d) du 30.10.1980].

---

**12** Les actifs et passifs doivent être pris en considération dans leur intégralité.

---

---

**13** Seul le capital social versé est pris en considération pour l'estimation.

---

- 
- 14 Les passifs doivent être subdivisés en fonds étrangers et en fonds propres. Les réserves de crise, de réévaluation et de remplacement, les provisions à des fins de remplacement, les réserves latentes imposées ainsi que les réserves comptabilisées sous le poste créanciers sont également considérées comme des fonds propres.
- 

## PRATIQUE

- ***Capital propre dissimulé***

La qualification sur le plan fiscal du capital propre dissimulé est sous l'angle de l'estimation des sociétés pour l'impôt sur la fortune (à la valeur intrinsèque) insignifiant.



---

## **2.1 Actif circulant**

- 15** Les liquidités telles que les espèces en caisse, les avoirs en compte postal et en banque doivent figurer au bilan à leur valeur nominale. Ce même principe s'applique aux créances résultant de ventes et de services. Les créances douteuses et les risques inhérents au crédit en général peuvent être pris en compte dans le cadre du chiffre 30.
-

- 
- 16** <sup>1</sup> Les titres cotés en bourse doivent être portés au bilan au cours de clôture du dernier jour de bourse et les titres régulièrement négociés hors bourse, au dernier cours disponible de la période fiscale correspondante.
- <sup>2</sup> Pour les titres étrangers, il convient de se référer, par analogie, au chiffre 59.
-

- 
- 17**    <sup>1</sup> Les titres non cotés sont estimés d'après les présentes Instructions, mais au minimum à leur valeur comptable; on pourra s'écarter de cette règle dans des cas justifiés.
- <sup>2</sup> Pour les titres étrangers correspondants, il convient de se référer, par analogie, au chiffre 60.
-

- 
- 18** Les marchandises et stocks doivent figurer à leur valeur retenue pour l'impôt sur le bénéfice (valeur comptable augmentée des corrections de valeur non admises; la réserve admise par l'autorité appliquant l'impôt fédéral direct n'est pas ajoutée).
-

## 2.2. Actif immobilisé

### 2.2.1. Immobilisations corporelles

- 19** <sup>1</sup> Les biens-fonds bâtis et non bâtis affectés à l'exploitation sont à prendre en compte à leur estimation fiscale, mais au minimum à leur valeur comptable.
- <sup>2</sup> Les constructions édifiées sur fonds d'autrui sont à prendre en compte à la valeur établie selon le 1<sup>er</sup> alinéa. Toutefois, il y a lieu de procéder à un ajustement qui est fonction de la durée du contrat constitutif du droit de superficie et de l'indemnité de retour.
- <sup>3</sup> Si l'estimation fiscale correspond à la valeur vénale, une déduction pour impôts latents de 15 % est accordée.

## PRATIQUE

A défaut d'une estimation fiscale, il faut se baser sur la valeur vénale. Une estimation (estimation fiscale ou estimation selon une formule préétablie) calculée par la capitalisation des loyers est considérée comme une valeur vénale.

La Circulaire 22 de la CSI (Facteurs de répartition) sert de base pour déterminer si l'estimation fiscale correspond à la valeur vénale et si une déduction pour impôts latents est accordée. A partir de la période fiscale 2019, la valeur de répartition est calculée à partir de 100% de la valeur de référence. Ainsi, par exemple, l'estimation fiscale d'un canton, dont le facteur de répartition est de 100 %, correspond à la valeur vénale (ou au prix de vente) du bien immobilier pris en compte. Une estimation fiscale cantonale plus basse proportionnellement à la valeur vénale du bien doit donc être corrigée par un facteur de répartition plus élevé.

Déduction impôts latents	Valeur vénale (prix de vente)	Estimation officielle	Valeur vénale exprimée en pour-cent de l'estimation officielle	Valeur de répartition selon la circulaire 22 exprimée en pour-cent	Valeur de référence, jusqu'à présent 70%, dorénavant 100%	Valeur comptable en cas d'amortissement minimal	Réserves latentes en relation avec la valeur officielle	Impôts latents 15% des réserves latentes	Valeur nette	Valeur nette exprimée en pour-cent de la valeur vénale
Oui	1'000'000	1'000'000	100	100	100	250'000	750'000	112'500	887'500	89
Oui	1'000'000	666'600	150	100	100	250'000	416'600	62'490	604'110	60
<b>Non<sup>*)</sup></b>	<b>1'000'000</b>	<b>645'161</b>	<b>155</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>250'000</b>	<b>395'161</b>	<b>59'274</b>	<b>585'887</b>	<b>59</b>
Non	1'000'000	645'161	155	100	100	250'000	395'161	0	645'161	65

- <sup>\*)</sup> Si une déduction pour impôts latents était accordée dans ce cas, il en résulterait une valeur nette inférieure à 60 % de la valeur vénale, ce qui ne se justifie pas (cf. aussi à ce sujet ATF 128 I 240, consid. 3.2.3). La déduction pour impôts latents n'est dès lors accordée que dans les cas où le facteur de répartition est inférieur ou égal à 150 %, car, au-delà de cette limite, la déduction pour impôts latents est considérée comme déjà prise en compte dans cette valeur fiscale „trop basse“.

Canton	Prix de vente	Estimation officielle <sup>10</sup>	Valeur vénale en % de l'estimation officielle	Valeur de répartition	Valeur de référence, jusqu'à présent 70%, dorénavant 100%	Valeur comptable en cas d'amortissement minimal	Réserves latentes en relation avec la valeur officielle	Impôts latents 15%	Valeur nette	Valeur nette exprimée en pour-cent de la valeur vénale
AG	1'000'000	769'231	130	130	100	250'000	519'231	77'885	691'346	69
AI	1'000'000	909'091	110	110	100	250'000	659'091	98'864	810'227	81
AR	1'000'000	1'000'000	100	100	100	250'000	750'000	112'500	887'500	89
BE	1'000'000	800'000	125	125	100	250'000	550'000	82'500	717'500	72
BL	1'000'000	259'740	385	385	100	250'000	9'740	1'461	258'279	26
BS	1'000'000	714'286	140	140	100	250'000	464'286	69'643	644'643	64
FR	1'000'000	645'161	155	155	100	250'000	395'161	59'274	585'887	59
GE	1'000'000	689'655	145	145	100	250'000	439'655	65'948	623'707	62
GL	1'000'000	869'565	115	115	100	250'000	619'565	92'935	776'630	78
GR	1'000'000	714'286	140	140	100	250'000	464'286	69'643	644'643	64
JU	1'000'000	769'231	130	130	100	250'000	519'231	77'885	691'346	69
LU	1'000'000	869'565	115	115	100	250'000	619'565	92'935	776'630	78
NE	1'000'000	740'741	135	135	100	250'000	490'741	73'611	667'130	67
NW	1'000'000	714'286	140	140	100	250'000	464'286	69'643	644'643	64
OW	1'000'000	512'821	195	195	100	250'000	262'821	39'423	473'397	47
SG	1'000'000	1'000'000	100	100	100	250'000	750'000	112'500	887'500	89
SH	1'000'000	714'286	140	140	100	250'000	464'286	69'643	644'643	64
SO	1'000'000	298'507	335	335	100	250'000	48'507	7'276	291'231	29
SZ	1'000'000	800'000	125	125	100	250'000	550'000	82'500	717'500	72
TG	1'000'000	833'333	120	120	100	250'000	583'333	87'500	745'833	75
TI	1'000'000	645'161	155	155	100	250'000	395'161	59'274	585'887	59
UR	1'000'000	909'091	110	110	100	250'000	659'091	98'864	810'227	81
VD	1'000'000	909'091	110	110	100	250'000	659'091	98'864	810'227	81
VS	1'000'000	588'235	170	170	100	250'000	338'235	50'735	537'500	54
ZG	1'000'000	869'565	115	115	100	250'000	619'565	92'935	776'630	78
ZH	1'000'000	869'565	115	115	100	250'000	619'565	92'935	776'630	78

## JURISPRUDENCE

### ▪ *Illégalité de limitation de la valeur fiscale pour l'impôt sur la fortune*

Le Tribunal fédéral a jugé inconstitutionnelle, contraire aux règles d'harmonisation et au droit une directive adoptée par le Conseil d'Etat zurichois concernant l'estimation de biens immobiliers qui, sans fixer des pourcentages contraignants pour la détermination de valeurs pour l'impôt sur la fortune, conduisaient à des valeurs moyennes de 61 % et 59 % de la valeur vénale des maisons individuelles et des appartements en propriété par étages [ATF 124 I 193, consid. 4c].

D'une manière générale, on peut soutenir qu'il serait incompatible avec le principe de l'art. 14, al. 1 LHID de limiter l'imposition de la fortune immobilière à un certain pourcentage de la valeur vénale ou d'accorder un abattement général sur la valeur vénale - justifié par exemple par de purs motifs politiques en matière de propriété - ou de viser d'emblée, par le biais d'une norme fiscale cantonale, une estimation qui serait généralement et clairement inférieure à la valeur réelle [ATF 128 I 240, consid.3.2.4].

<sup>10</sup> Le prix de vente est divisé par la valeur de répartition et ensuite multiplié par la valeur de référence.

---

▪ ***Octroi de la déduction pour impôts latents sur l'estimation fiscale***

Le critère permettant de déterminer si une déduction pour impôts latents peut être accordée est de savoir si l'estimation a conduit à une réelle valeur vénale, respectivement à une valeur de rendement [Commission de recours TG (déc. 174/2001) du 6.2.2002].

▪ ***Valeur comptable = Valeur minimale – Pas de réserves latentes négatives***

En raison des prescriptions du droit commercial concernant les valeurs maximales, la valeur comptable est généralement inférieure à la valeur vénale. S'il devait exceptionnellement arriver que l'estimation cantonale d'un immeuble soit inférieure à la valeur comptable, alors la valeur comptable devrait être considérée comme valeur minimale; cela signifie qu'il ne peut pas y avoir de réserves latentes négatives. Il n'y a notamment pas lieu de s'écarter des valeurs ressortant du bilan commercial parce qu'une rectification d'office ne peut être envisagée que si ces valeurs sont manifestement contraires aux règles du droit commercial [StRK TG (StRE 294/2007) du 13.11.2007].

- 
- 20** <sup>1</sup> Les biens-fonds bâtis et non bâtis qui ne sont pas affectés à l'exploitation doivent figurer à leur valeur vénale; si celle-ci n'est pas connue, à leur estimation fiscale ou à leur valeur de rendement (voir également chiffre 44), mais au minimum à leur valeur comptable.
- <sup>2</sup> Lorsque les biens-fonds sont estimés à leur valeur vénale ou à leur valeur de rendement, ou lorsque leur estimation fiscale correspond à leur valeur vénale, la déduction pour impôts latents se monte à 15 % (voir chiffre 31).
- <sup>3</sup> Les constructions édifiées sur fonds d'autrui sont à prendre en compte à leur valeur vénale établie selon les règles d'estimation précitées; toutefois, il y a lieu de procéder à un ajustement qui est fonction de la durée du contrat constitutif du droit de superficie et de l'indemnité de retour.
- 

## PRATIQUE

Voir par analogie le chiffre 19 du commentaire.



- 
- 21** Les actifs mobiliers, tels que les machines et installations, sont à prendre en compte à leur prix d'achat ou de revient, sous déduction des amortissements admis en matière d'impôt fédéral direct, mais au minimum à leur valeur comptable.
-

---

***2.2.2. Immobilisations financières***

- 22** Les prêts et autres créances doivent figurer à leur valeur nominale.
-

- 
- 23 <sup>1</sup> Les titres et participations cotés en bourse doivent figurer au cours de clôture du dernier jour de bourse de la période fiscale correspondante. Pour les titres et les participations régulièrement négociés hors bourse, on applique le dernier cours disponible de la période fiscale correspondante.
- <sup>2</sup> Pour les titres et les participations étrangers, on applique, par analogie, le chiffre 59.
- 

## PRATIQUE

### ▪ *Réserves de fluctuations*

Afin de prendre en considération les fluctuations de cours au cours d'une période, l'article 960b, al. 2 CO permet qu'une correction de valeur soit constituée à charge du compte de résultat lorsque des actifs sont évalués au cours du jour ou au prix courant à la date du bilan. Les réserves de fluctuations de cours ne peuvent pas dépasser la différence entre la valeur comptable et le coût d'acquisition (cf « Analyse du Comité CSI sur le nouveau droit comptable ») et doit être justifié sur le plan commercial dans le cadre de l'impôt sur le bénéfice.

- 24 <sup>1</sup> Les titres et participations non cotés sont estimés selon les présentes Instructions, mais au minimum à leur valeur comptable. On peut s'écarter de cette règle dans des cas justifiés.
- <sup>2</sup> Pour les titres et participations étrangers correspondants, on applique, par analogie, le chiffre 60.

## PRATIQUE

### ▪ ***Valeur comptable = Valeur minimale – Pas de réserves latentes négatives***

En raison des prescriptions du droit commercial concernant la valeur maximale, la valeur comptable se situe en général en dessous de la valeur vénale. Dans le cas exceptionnel où l'estimation de titres ou de participations non cotés serait inférieure à la valeur comptable, il conviendrait alors de prendre la valeur comptable comme valeur minimale. Cela signifie qu'on ne peut prendre en compte les réserves latentes négatives. Il n'existe aucun motif de s'écarter des valeurs choisies dans le bilan commercial aussi longtemps que celles-ci ne sont pas de manière évidente contraires au droit commercial.

Cette pratique correspond aussi bien à la jurisprudence relative aux réserves latentes négatives de biens immobiliers (voir Commentaire, chif. 19) qu'à la jurisprudence relative au principe fondamental de l'autorité des valeurs comptables ressortant du bilan commercial (voir Commentaire, chif. 11).

## JURISPRUDENCE

### ▪ ***Estimation conforme au droit commercial d'une participation non cotée***

L'estimation des participations pour les personnes morales concerne l'impôt sur le bénéfice, respectivement l'impôt sur le capital alors que pour les personnes physiques, celle-ci ne concerne que l'impôt sur la fortune. Si une personne morale estime sa participation de manière conforme au droit commercial selon une méthode spécifique, par exemple selon la méthode relativement diffusée sur le plan international du Discounted Cash Flow, et que celle-ci se révèle dans le résultat comme conforme au droit commercial, alors la méthode des praticiens ne peut être retenue, celle-ci étant adaptée essentiellement aux petites entreprises. L'évaluation des prévisions est une condition pour l'adoption d'une méthode d'estimation orientée sur le futur. Les valeurs empiriques rassemblées par le passé peuvent jouer ainsi un rôle essentiel. Si celles-ci sont manquantes, il n'y a alors pas de place pour une méthode d'estimation orientée sur le futur [ATF (2C.309/2013) du 18.9.2013].

### ▪ ***Evaluation d'une participation nouvellement acquise – goodwill***

Le goodwill est considéré comme une valeur patrimoniale immatérielle. En cas d'achat d'une participation („share deal“), le goodwill constitue un cas particulier. Dans les états financiers, le goodwill fait partie des coûts d'acquisition liés à l'achat de la participation et ne doit pas apparaître séparément. En conséquence, le goodwill (dérivé) ne peut pas être amorti ni réévalué, à moins que la valeur comptable ne reflète plus intégralement la valeur de la participation. (Schweizer Handbuch der Wirtschaftsprüfung, Band 1, Buchführung und Rechnungslegung, Treuhand-Kammer 2009, p. 207). Lorsqu'une diminution de la valeur est invoquée, elle doit être démontrée de manière concluante. Or, cette preuve n'est pas apportée si, en application de la méthode consistant à se baser sur la valeur intrinsèque ou de la méthode des praticiens, la valeur de la société est inférieure aux prix d'acquisition. Au lieu de cela, il convient de se baser sur les comptes annuels [StKE SZ (99/2014) du 21.9.2015].

25 <sup>1</sup> Les propres titres, détenus temporairement par la société, sont estimés à leur valeur d'acquisition (en règle générale à leur valeur comptable) pour la détermination de la valeur substantielle. La réserve au bilan, d'un montant correspondant au prix d'achat des propres titres, est à prendre en considération dans la valeur substantielle.

<sup>2</sup> Hormis ce cas, ils ne doivent pas être pris en considération et le nombre des quotes-parts doit être réduit en conséquence; il faut alors neutraliser les postes du bilan touchés par cette opération.

## PRATIQUE

### ▪ *Notion du terme „temporairement“*

Le terme "temporairement" vise des durées de six ans au maximum.

### ▪ *Actions et bons de participation propres dans les relations de participation majoritaire entre sociétés mère et filiale au sens de l'art. 659 b OR*

- a) « Lorsqu'une société détient une participation majoritaire dans des filiales, l'acquisition de ses actions par ces filiales est soumise aux mêmes limitations et a les mêmes conséquences que l'acquisition par la société de ses propres actions. Lorsqu'une société acquiert une participation majoritaire dans une autre société qui détient elle-même des actions de l'acquéreur, celles-ci sont considérées comme des actions propres de l'acquéreur (art. 659 b, 2ème alinéa, CO). Le cas échéant, la société mère se verra dans l'obligation de constituer des réserves correspondantes pour actions propres, étant donné que la constitution de telles réserves incombe à la société qui détient une participation majoritaire. En outre, elle est tenue de respecter les limites maximales conformément à l'article 659, alinéas 1 et 2, CO ou, lorsque les limites maximales sont dépassées ensuite d'acquisition, d'aliéner les titres en nombre excédentaire dans un délai raisonnable. » (extrait du Manuel suisse de révision 1992, Tome I, page 193).

Dans de tels cas, les directives précitées sont applicables par analogie.

- b) Participations croisées entre sociétés indépendantes: voir commentaire des chiffres 34 et 38, respectivement les exemples n° 2 et 5.

---

### ***2.2.3. Immobilisations incorporelles et droits de l'actif immobilisé***

- 26 Les brevets, les droits d'édition, de licence, d'auteur, les marques commerciales, les procédés spéciaux de fabrication, etc. sont pris en considération au maximum au prix d'achat ou de revient, déduction faite des amortissements nécessaires. Avant tout, il y a lieu d'examiner la valeur économique du bien. Quant à leur durée d'utilisation, elle doit être appréciée selon des critères commerciaux.
- 

## **PRATIQUE**

- ***Sociétés de brevets et sociétés de licences***

Pour les immobilisations incorporelles, la valeur réelle s'exprime par la valeur de rendement. Leurs produits sont à considérer comme un rendement normal. Enfin, il convient de procéder à une estimation selon les règles ordinaires et les estimer au moins à leur valeur substantielle.

- 
- 27** <sup>1</sup> Les contrats constitutifs d'un droit de superficie, les baux à loyer et à ferme ne sont pas pris en considération. Les droits de superficie qui, lors de la conclusion du contrat ont été acquittés par le versement d'une rente unique du superficiaire, sont pris en compte à leur valeur d'acquisition après déduction des amortissements nécessaires.
- <sup>2</sup> Les autres droits de jouissance fondés sur le droit privé ou le droit public sont, par analogie, traités comme le droit de superficie.
-

---

### **2.3. Passifs**

- 28** Les dettes résultant de ventes et de services ainsi que les emprunts doivent figurer à leur valeur nominale.
-



- 
- 29** Les provisions (y compris celles pour impôts) constituées en vue de couvrir des risques existants ou prévisibles à la date de clôture du bilan sont admises, pour autant qu'elles soient justifiées par l'usage commercial.
-

- 
- 30** Les corrections de valeurs, le ducroire en particulier, comptabilisées en vue de couvrir les charges et les pertes connues à la date de clôture du bilan sont admises, pour autant qu'elles aient été acceptées par l'autorité compétente pour l'impôt fédéral direct.
-

## 2.4. Impôts latents

- 31 <sup>1</sup> En principe, il est tenu compte des impôts latents par une déduction de 15 % sur les réserves latentes non imposées prises en compte pour l'estimation. Les impôts latents sont les impôts à payer lors de la dissolution des réserves latentes comprises dans le calcul de la valeur substantielle mais non encore imposées comme bénéfice.
- <sup>2</sup> Pour les biens-fonds bâtis et non bâtis, qu'ils soient affectés ou non à l'exploitation, la déduction ne peut être accordée que si l'estimation se fonde sur la valeur vénale ou sur la valeur de rendement.
- <sup>3</sup> Aucune déduction ne sera accordée pour les impôts latents sur des participations au bénéfice de la réduction pour participations (art. 28, al. 1, resp. 1<sup>bis</sup> LHID).

## PRATIQUE

Le "Gutachten über die Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer" (Commission d'experts, 1975, Schulthess Poligraphischer Verlag, Zurich) s'exprime comme suit sur l'étendue de la déduction pour impôts latents :

"S'agissant de la question de savoir dans quelle mesure le taux d'imposition doit être pris en considération pour le calcul de la substance, on doit tenir compte du fait que la réalisation de ces réserves latentes n'interviendra qu'ultérieurement - à une date parfaitement incertaine. Pendant une durée indéterminée, l'impôt sur le bénéfice à payer sur ces réserves n'est que latent. L'entier de la dette doit ainsi être porté en déduction. Les praticiens de l'évaluation d'entreprises calculent en général une dette fiscale probable future de l'ordre de 50 %. La commission d'experts recommande dès lors de prendre en considération la charge fiscale latente à hauteur de 20 % des réserves latentes, incluses dans la valeur de substance, non imposées à l'impôt sur le bénéfice."

En raison de la forte baisse de la charge fiscale afférente à l'impôt sur le bénéfice, la déduction pour impôts latents a été réduite à 15 % (dès le 1.1.2008).

## JURISPRUDENCE

### ▪ Conditions de l'octroi de la déduction dans le cas d'une société holding

Dans le cas d'une société holding exonérée de l'impôt cantonal sur le bénéfice, la déduction forfaitaire pour impôt latents ne doit être accordée que lorsque l'administration fiscale a constaté un report de réserves latentes non imposées à l'occasion du changement de statut [VGr SG du 23.8.2005 = SGE 2005 N°. 12].

### **3. Sociétés anonymes**

#### **3.1 Sociétés nouvellement constituées**

- 32** <sup>1</sup> Pour l'année de fondation et la période de lancement, les sociétés commerciales, industrielles et de services sont généralement estimées d'après leur valeur substantielle. Dès que les résultats commerciaux deviennent représentatifs, il convient d'appliquer les règles d'estimation selon les chiffres 34 ss.
- <sup>2</sup> Pour les sociétés qui, juridiquement parlant, viennent d'être fondées, mais qui reprennent en fait l'activité d'une raison individuelle ou d'une société de personnes et n'ont que changé de forme juridique, les règles d'estimation selon les chiffres 34 ss sont applicables par analogie. Il convient de tenir compte des éventuelles réserves latentes sur les apports.

### **PRATIQUE**

- ***Société nouvellement constituée mais résultant d'une transformation – Détermination du bénéfice net (n-1)***

Pour déterminer le résultat annuel (n-1), il faut tabler sur le bénéfice/la perte correspondants (éventuellement sur une moyenne de plusieurs périodes antérieures) de la raison individuelle ou de la société de personnes (bénéfice/perte, salaires, parts d'intérêts); ce facteur doit être réduit du montant de la rémunération du chef d'entreprise (n), ainsi que – si le résultat annuel ainsi rectifié est positif – de la charge fiscale déductible par la société de capital, charge chiffrée à 30 %\*.

\*) pourcentage arrêté en fonction de la déduction de 15 % pour impôts latents.

- ***Sociétés start up (chiffre 2 al. 5)***

Jusqu'à l'existence de résultats commerciaux représentatifs, la valeur déterminante pour l'imposition en fortune de participations à des sociétés start up, c'est-à-dire, des sociétés de capitaux avec un modèle d'affaires innovateur (habituellement axé sur la technologie) et évolutif, correspond à la valeur de substance. A cause de la très haute incertitude liée à leur évaluation – en comparaison avec d'autres entreprises – on ne peut pas se fonder sur les prix payés par les investisseurs dans les tours de financement. Les prix consentis par les investisseurs ne sont représentatifs que lorsqu'ils sont payés après clôture de la phase de constitution. Demeurent réservés les cas dans lesquels, en raison de circonstances particulières, le recours à la valeur de substance conduirait à un résultat contradictoire.

- 
- 33** Les sociétés holding pures, les sociétés de gérance de fortune, les sociétés de financement et les sociétés immobilières nouvellement constituées sont estimées selon les chiffres 38 et 42.
-

### **3.2 Sociétés commerciales, industrielles et de services**

- 34** La valeur de l'entreprise résulte de la moyenne pondérée entre la valeur de rendement qui est doublée d'une part et la valeur substantielle déterminée selon le principe de continuation de l'exploitation d'autre part (voir exemples 1 et 2).

d'où la formule de base:  $E = \frac{2 V_r + V_s}{3}$

E = valeur de l'entreprise

V<sub>r</sub> = valeur de rendement

V<sub>s</sub> = Valeur substantielle

### **PRATIQUE**

- ***Estimation de participations réciproques***

- a) Participations croisées entre sociétés indépendantes: voir exemple n° 2
- b) Participation majoritaire société-mère/filiale au sens de l'art. 659b CO: voir commentaire du chiffre 25 (propres actions et bons de participation).

### **JURISPRUDENCE**

- ***Estimation lors d'importantes fluctuations du rendement***

Même si elles sont importantes, des fluctuations de rendement ne justifient pas de déroger aux Instructions, car des oscillations conjoncturelles sont à considérer comme immanentes au système économique, avec des effets qui profitent tantôt au fisc, tantôt au contribuable [StKE SZ (StKE 90/04) du 14.2.2006 = StPS 2/06, 81].

**35** La valeur de rendement de la période fiscale (n) s'établit comme suit:

a. Modèle 1:

$$Vr(n) = \frac{2R^1 + R^2}{3} \cdot \frac{100}{C}$$

$R^1$  = résultat ajusté de la période fiscale (n)  
 $R^2$  = résultat ajusté de la période fiscale (n-1)  
 $C$  = taux de capitalisation (voir chiffre 10, resp. 60)

b. Modèle 2:

$$Vr(n) = \frac{R^1 + R^2 + R^3}{3} \cdot \frac{100}{C}$$

$R^1$  = résultat ajusté de la période fiscale (n)  
 $R^2$  = résultat ajusté de la période fiscale (n-1)  
 $R^3$  = résultat ajusté de la période fiscale (n-2)  
 $C$  = taux de capitalisation (voir chiffre 10, resp. 60)

- 
- 36** ~~La valeur de l'entreprise est au minimum égale à la valeur substantielle déterminée selon le principe de continuation de l'exploitation (voir exemple 3).<sup>11</sup>~~
- 

---

<sup>11</sup> Selon décision du comité de la Conférence suisse des impôts (CSI), le chiffre N° 36 ne sera pas mis en œuvre. ~~Cette disposition entre en vigueur le 1er janvier 2011.~~



---

### **3.3 Sociétés de domicile et sociétés mixtes**

- 37** ~~Les sociétés, qui n'exercent en Suisse qu'une activité administrative et qui n'ont en revanche aucune activité commerciale, sont estimées comme des sociétés commerciales, industrielles et de services (voir chiffres 34 à 36).<sup>12</sup>~~
- 

---

<sup>12</sup> Le chiffre 37 est supprimé suite à l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020 de la loi fédérale relative à la réforme fiscale et au financement de l'AVS (RFFA).

### 3.4 Sociétés holding pures, sociétés de gérance de fortune et sociétés de financement

38 La valeur de l'entreprise correspond à sa valeur substantielle (voir exemples 4 et 5).

#### PRATIQUE

- **Estimation de participations réciproques**

- a) Participations croisées entre sociétés indépendantes: voir exemple 5
- b) Participation majoritaire société-mère/filiale au sens de l'art. 659b CO: voir commentaire du chiffre 25 (propres actions et bons de participation).

- **Questions de délimitation concernant les sociétés de financement et les sociétés de gérance de fortune**

Sont réputées **sociétés de financement pures** seules les sociétés dont l'activité commerciale se limite à la mise à disposition du capital à l'intérieur du groupe ou à des sociétés apparentées. Lesdites sociétés sont estimées sur la base de leur valeur intrinsèque.

Sont considérées comme des **sociétés de gérance de fortune** celles qui se limitent à la gestion de leur propre patrimoine. Sont également considérées comme telles, les sociétés qui fournissent des services à des tiers si les services fournis n'ont qu'une importance secondaire par rapport au propre patrimoine géré. Lesdites sociétés sont estimées sur la base de leur valeur intrinsèque.

Tant **les sociétés de financement** que **les sociétés de gérance de fortune** dont l'activité commerciale consiste dans la fourniture de prestations de service à des tiers indépendants et qui sont de ce fait actives sur le plan opérationnel sont estimées conformément au chiffre 34 s.

---

**39** Les titres et participations détenus par la société sont estimés selon les chiffres 23 et 24.

---

- 
- 40**     <sup>1</sup> Une déduction pour impôts latents ne peut être accordée que si la société est assujettie aux impôts cantonaux sur le bénéfice.  
<sup>2</sup> Si la société ne jouit pas d'un statut privilégié, la déduction se monte à 15 % conformément au chiffre 31.
- 

## **JURISPRUDENCE**

### ▪ ***Condition pour la déduction dans le cas d'une société holding***

Dans le cas d'une société holding non assujettie à l'impôt cantonal sur le bénéfice, la déduction forfaitaire pour impôts latents doit être accordée si, lors de changement de statut de la contribuable, l'administration fiscale a constaté un report de réserves latentes non imposées qui ne sont pas couvertes par le privilège holding et sont, en conséquence, soumises à l'impôt sur le bénéfice [VGr SG du 23.8.2005 = SGE 2005 N°. 12].

- 41** <sup>1</sup> Lorsqu'une société établit des comptes consolidés révisés par l'organe de révision et approuvés par l'assemblée générale, la valeur de l'entreprise (établie conformément au chiffre 34 ss) se détermine en fonction des comptes consolidés. Les corrections (société mère et filiales) résultant des chiffres 9 à 30 sont applicables par analogie.
- <sup>2</sup> La société dont les actions doivent être estimées doit remettre à l'administration fiscale le rapport de gestion, composé des comptes annuels, du rapport annuel et des comptes consolidés (bilan, compte de profits et pertes et annexe) ainsi que le rapport de l'organe de révision des comptes consolidés.
- <sup>3</sup> La société dont les actions doivent être estimées peut, en lieu et place d'une estimation établie d'après les comptes consolidés, demander à ce que l'estimation soit établie sur la base des comptes de la société mère et de l'estimation individuelle de chaque filiale.
- <sup>4</sup> Dans certains cas justifiés, l'administration fiscale peut refuser d'établir une estimation d'après les comptes consolidés et déterminer la valeur de l'entreprise sur la base des estimations individuelles. C'est en particulier le cas lorsque de substantiels éléments patrimoniaux hors exploitation font partie des actifs de sociétés de gérance de fortune et de financement ainsi que de sociétés immobilières qui sont estimées d'après les chiffres 38 et 42.
- <sup>5</sup> Il est tenu compte d'une déduction pour impôts latents de 15 % sur les réserves latentes non imposées prises en compte pour l'estimation. La déduction sur réserves latentes n'est accordée que lorsque la société concernée est assujettie aux impôts cantonaux sur le bénéfice (voir exemple 6).

---

## **PRATIQUE**

Toutes les sociétés qui déposent des comptes consolidés révisés par l'organe de révision et approuvés par l'assemblée générale peuvent être estimées conformément au chiffre 41.

Pour les sociétés de gérance de fortune et les sociétés de financement qui sont consolidées et dont l'activité consiste, de manière prépondérante, à administrer des patrimoines, la valeur substantielle équivaut à la valeur de l'entreprise.

---

### **3.5 Sociétés immobilières**

**42** La valeur de l'entreprise correspond à la valeur substantielle (voir exemple 7).

---

#### **JURISPRUDENCE**

- ***Quand y a-t-il société immobilière?***

Une personne morale doit être qualifiée de société immobilière lorsque, selon son but statuaire et/ou son activité commerciale effective, elle s'occupe uniquement ou de manière prépondérante de tirer profit de l'augmentation de valeur de ses biens immobiliers ou d'utiliser ceux-ci en tant que placement sûr et rémunérateur de capitaux (aliénation, conclusion de contrats de bail ou de fermage, construction) [VGr SG du 31.10.1995 = SGE 1995 N°. 17].

- ***Distinction entre société immobilière et société d'exploitation***

Pour décider s'il y a société immobilière ou société d'exploitation, il faut tenir en premier lieu compte du but de la société; l'activité effective de celle-ci est également un indice à cet égard. Si le rendement brut d'une société provient principalement des produits de la fortune commerciale immobilière et si les actifs sont essentiellement des biens immobiliers, il y a société immobilière [VGr SG du 1.7.1999 = SGE 1999 N°. 12].

- 
- 43** <sup>1</sup> Les biens-fonds bâtis et non bâtis d'une société immobilière sont estimés à leur valeur vénale; si celle-ci n'est pas connue, à leur estimation fiscale ou à leur valeur de rendement, mais au minimum à leur valeur comptable. Lorsque les biens-fonds sont estimés à leur valeur vénale ou à leur valeur de rendement ou si l'estimation fiscale correspond à la valeur vénale, la déduction pour impôts latents s'élève à 15 % (voir chiffre 31).
- <sup>2</sup> Les constructions édifiées sur fonds d'autrui sont estimées à leur valeur vénale établie selon les règles d'estimation précitées. Toutefois, il y a lieu de procéder à un ajustement de valeur qui est fonction de la durée du contrat constitutif du droit de superficie et de l'indemnité de retour.
- 

## **PRATIQUE**

Si la valeur fiscale est fixée, comme p. ex. à BL ou à GE, sur la base d'une capitalisation des rendements locatifs, l'immeuble est considéré comme estimé à sa valeur vénale et donne, en conséquence, lieu à la déduction.

Si la valeur fiscale est fixée selon une autre méthode, la CI 22 CSI s'applique pour l'octroi de la déduction (cf. aussi commentaire du chiffre 19).

- 44 Sous réserve des dispositions cantonales, le taux de capitalisation est déterminé par le taux d'intérêt des anciennes hypothèques de premier rang<sup>13</sup> à la fin de la période fiscale déterminante pour l'estimation, augmenté d'un point de pourcentage.

## PRATIQUE

- **Base d'estimation des immeubles en vue l'évaluation des réserves latentes (les rendements locatifs comptabilisés sont déterminants pour la capitalisation)**

Depuis le 10.9.2008, on utilise désormais, et c'est une nouveauté, **le taux d'intérêt de référence**. Le taux d'intérêt de référence établi par la Banque nationale est basé sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires, libellées en francs suisses, des banques en Suisse établi trimestriellement. Il est publié en ¼ pour cent.

Ce taux d'intérêt est augmenté de 1 % et est, selon le chiffre 44 (31.12; année n; y compris augmentation 1 %):

Année	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taux	2.25%	2.25%	2.25%	2.75%	2.75%	2.25%

Si un canton prescrit d'autres règles ou une capitalisation différente, ces dernières l'emportent (voir tableau ci-dessous). Pour l'estimation d'immeubles sis à l'extérieur du canton, on peut alternativement utiliser la valeur fiscale (si l'on sait par qu'elle autorité elle a été fixée) ou le rendement locatif brut capitalisé au taux cantonal selon le tableau suivant (voir canton de situation).

Canton	Valeur fiscale	Règles cantonales divergentes (période fiscale 2024)	2021	2022	2023	2024	2025
			%	%	%	%	%
AG	-	estimation individualisée en fonction de l'objet en cause, capitalisation à taux variable (6 % - 7.5 %) des rendements locatifs / Lorsqu'il n'y a pas de rendements locatifs : 50 % de la valeur d'assurance incendie ; et si nécessaire les estimations de valeurs vénales sont demandées, si existantes.	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
AI	oui	-	-	-	-	-	-
AR	oui	capitalisation des rendements locatifs	-	-	-	-	-
BE	oui	-	-	-	-	-	-

<sup>13</sup> Correspond aujourd'hui au taux hypothécaire de référence  
<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>



Canton	Valeur fiscale	Règles cantonales divergentes (période fiscale 2024)	2021	2022	2023	2024	2025
			%	%	%	%	%
BL	oui = rendements locatifs capitalisés	lorsqu'il n'y a pas de rendements locatifs: 50 % de la valeur d'assurance incendie	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
BS	-	-	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
FR	oui <sup>14</sup>		-	-	-	-	-
GE	oui = rendements locatifs capitalisés	-	3.74 <sup>15</sup>	3.35 <sup>16</sup>	3.31 <sup>17</sup>	3.83 <sup>18</sup>	3.95 <sup>19</sup>
GL	-	-	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50
GR	oui	-	-	-	-	-	-
JU	oui	-	-	-	-	-	-
LU	oui	capitalisation des rendements locatifs	-	-	-	-	-
NE	oui	capitalisation des rendements locatifs à 9 %	-	-	-	-	-
NW	oui	estimation individualisée en fonction de l'objet en cause, capitalisation à taux variable (5.50 % - 8 %) des rendements locatifs	-	-	-	-	-
OW	oui	-	-	-	-	-	-
SG	oui	capitalisation des rendements locatifs	-	-	-	-	-
SH	oui	-	-	-	-	-	-
SO	oui	estimation individualisée en fonction de l'objet en cause, capitalisation (7.50 % - 10.00 %) des rendements locatifs	6.50 jusqu'à 10.00	6.00 jusqu'à 10.00	5.80 jusqu'à 10.00	5.80 jusqu'à 12.00	5.80 jusqu'à 12.00
SZ	oui <sup>20</sup>	capitalisation des rendements locatifs	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00

<sup>14</sup> Valable dès 2021

<sup>15</sup> Immeubles de logements = 3.74 %, immeubles exonérés (HBM,HLM, HCM et HM) = 5.35 %, immeubles commerciaux et autres immeubles locatif dans la zone 1 = 3.69 % et 2 = 3.48 %, dans les autres zones = 3.96 %.

<sup>16</sup> Immeubles de logements = 3.35 %, immeubles exonérés (HBM,HLM, HCM et HM) = 5.35 %, immeubles commerciaux et autres immeubles locatif dans la zone 1 = 3.36 % et 2 = 3.60 %, dans les autres zones = 5.16 %.

<sup>17</sup> Immeubles de logements = 3.31 %, immeubles exonérés (HBM,HLM, HCM et HM) = 5.35 %, immeubles commerciaux et autres immeubles locatif dans la zone 1 = 3.20 % et 2 = 3.30 %, dans les autres zones = 4.99 %.

<sup>18</sup> Immeubles de logements = 3.83 %, immeubles exonérés (HBM,HLM, HCM et HM) = 5.35 %, immeubles commerciaux et autres immeubles locatif dans la zone 1 = 2.87 % et 2 = 3.55 %, dans les autres zones = 5.53 %.

<sup>19</sup> Immeubles de logements = 3.95 %, immeubles exonérés (HBM,HLM, HCM et HM) = 5.35 %, immeubles commerciaux et autres immeubles locatif dans la zone 1 = 3.20 % et 2 = 4.25 %, dans les autres zones = 5.81 %.

<sup>20</sup> Si une estimation actuelle existe

Canton	Valeur fiscale	Règles cantonales divergentes (période fiscale 2024)	2021	2022	2023	2024	2025
			%	%	%	%	%
TG	oui	Taux de base Capitalisation des revenus locatifs au taux de base + supplément lié à l'objet en fonction de l'âge, du type et de l'état de l'immeuble: Maisons individuelle, maisons à deux logements et PPE: 1.5% à 2.5% Immeubles locatifs: 2.0% à 3.5% Immeubles commerciaux: 2.5% à 4.0 % Ateliers et usines: 3.0% à 8.0%	-	3.25 <sup>21</sup>	3.50 <sup>22</sup>	3.75 <sup>23</sup>	3.25 <sup>24</sup>
TI	oui	-	-	-	-	-	-
UR	-	-	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
VD	oui	capitalisation des rendements locatifs	7.50	7.50	6.50	6.50	6.50
VS	oui	estimation individualisée en fonction de l'objet en cause, capitalisation (8.50 %) des rendements locatifs	-	-	-	-	-
ZG	oui = capitalisation des rendements locatifs	valeur hypothécaire si > valeur comptable	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
ZH	-	-	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05

<sup>21</sup> Taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du logement: 2022 = 1.25 % plus 2 % de supplément

<sup>22</sup> Taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du logement: 2023 = 1.50 % plus 2 % de supplément

<sup>23</sup> Taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du logement: 2024 = 1.75 % plus 2 % de supplément

<sup>24</sup> Taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du logement: 2025 = 1.25 % plus 2 % de supplément

- 
- 45** Les biens-fonds bâtis et non bâtis d'une société immobilière sont estimés selon le chiffre 19 lorsqu'une société-mère ou une filiale les ont affectés à leur propre exploitation.
-

- 46** <sup>1</sup> Si les recettes afférentes aux loyers et aux fermages dépendent dans une large mesure du bénéfice ou du chiffre d'affaires de l'activité commerciale déployée par le locataire, la valeur de l'entreprise correspond à la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur substantielle, cette dernière valeur devant toutefois être doublée.
- <sup>2</sup> Pour le calcul de la valeur de rendement, le taux de capitalisation selon le chiffre 10 doit être réduit de 30 % (risque d'entreprise diminué) et arrondi au demi pour cent supérieur (voir exemple 8).

## **PRATIQUE**

- **Détermination du taux de capitalisation réduit selon le chiffre 46, al. 2**

<b>Année de l'estimation</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Taux de capitalisation selon chiffre 10	9.50 %	8.50%	7.75%	8.75%	10.00%
Réduction pour risque d'entreprise 30 %	2.85 %	2.55%	2.33%	2.63%	3.00%
Taux de cap. réduit (non arrondi)	6.65 %	5.95%	5.42%	6.13%	7.00%
<b>Taux de cap. réduit (arrondi)</b>	<b>7.00 %</b>	<b>6.00%</b>	<b>5.50%</b>	<b>6.50%</b>	<b>7.00%</b>

---

### **3.6 Sociétés en liquidation**

- 47** Une société est en liquidation au sens des prescriptions d'estimation lorsque, le jour déterminant pour l'estimation, elle ne poursuit plus son but social statutaire, mais procède à la réalisation de ses actifs et exécute ses engagements, indépendamment de l'inscription de la liquidation au registre du commerce.
- 

### **JURISPRUDENCE**

- **Condition**

Une société ne doit être estimée selon les principes applicables à un bilan de liquidation que si une liquidation sera exécutée dans un proche avenir. Si tel n'est pas le cas, l'estimation doit se faire selon les principes applicables pour une société qui continue à exister [VGer ZH (SB.2007.00097) du 14.5.2008].

- 
- 48** La valeur des sociétés en liquidation est déterminée par l'excédent de liquidation présumé. Les actifs sont estimés à leur valeur de liquidation (valeur d'aliénation au moment de la dissolution de la société), les passifs proprement dits, y compris les impôts et coûts futurs de liquidation de la société, à leur valeur nominale.
-

---

#### **4. Sociétés à responsabilité limitée (S.à r.l.)**

- 49** Les sociétés à responsabilité limitée sont estimées selon les mêmes principes que les sociétés anonymes.
-

---

## **5. Sociétés coopératives**

- 50** Sous réserve du chiffre 51, les sociétés coopératives ne font pas l'objet d'une estimation. Pour l'estimation des parts, il convient de se référer au chiffre 65.
- 

### **PRATIQUE**

- ***Précision concernant le texte des Instructions***

Cette disposition vaut pour les sociétés coopératives d'entraide. Les parts sociales y relatives sont à estimer selon le chiffre 65.

La qualification d'une société coopérative d'entraide présuppose formellement que, en cas de liquidation, les membres ne peuvent faire valoir aucune prétention concernant l'excédent de liquidation (art. 913 al. 4 CO).

### **JURISPRUDENCE**

- ***Notion de la société coopérative d'entraide***

Le but typique d'une société coopérative d'entraide consiste à promouvoir et à assurer certains intérêts économiques de ses membres dans le cadre d'une entraide commune. Lorsque les appartements d'une société coopérative d'habitation et de construction sont loués exclusivement à des non sociétaires, il ne s'agit alors manifestement pas d'une société coopérative d'entraide [VGer FR (607 2009-34) du 25.7.2011].



- 
- 51** Les sociétés coopératives à but lucratif sont estimées selon les mêmes principes que les sociétés anonymes. Par sociétés coopératives à but lucratif, on entend les sociétés coopératives qui accordent un droit à une part de l'excédent de liquidation conformément à l'art. 913, al. 2, CO.
- 

## **PRATIQUE**

### ▪ ***Précision concernant le texte des Instructions***

Si une société coopérative ne peut pas être qualifiée de société coopérative d'entraide, alors celle-ci doit être traitée comme une société coopérative à but lucratif.

Si les statuts d'une société coopérative à but lucratif prévoient le remboursement de la part sociale à la valeur nominale (art. 864 CO), alors ces parts doivent être estimées selon le chiffre 66.

## **JURISPRUDENCE**

### ▪ ***Notion de la société coopérative à but lucratif***

Si une coopérative accorde à ses membres un droit sur un excédent de liquidation, elle est une société coopérative à but lucratif [VGer BE (VGE 19933) du 18.4.1997 = BVR 1997 p. 481 ss].

Le critère central permettant de déterminer s'il s'agit d'une société coopérative à but lucratif ou d'une société coopérative d'entraide est la question de la répartition de la fortune en cas de liquidation. Si l'excédent de liquidation n'est pas affecté à des buts sociétaires ou à des buts de charité, il s'agit alors d'une société coopérative à but lucratif. Dans le cas où des membres sortants ne revendiqueraient que le remboursement de ce qu'ils auraient payé auparavant (au maximum la valeur nominale) sans toutefois revendiquer leur part de sociétaire sur la fortune totale de la société coopérative, la question de l'affectation de l'excédent de liquidation prévaudrait tout de même pour la détermination du type de coopérative [VGer FR (607 2009-34) du 25.7. 2011].

---

## **C. Estimation des titres**

### **1. Quote-part de la valeur de l'entreprise**

- 52** <sup>1</sup> Pour les entreprises ne disposant que d'une seule catégorie de titres, la valeur fiscale d'un titre correspond à la valeur de l'entreprise divisée par le nombre de titres.
- <sup>2</sup> Pour les entreprises dont le capital-actions est divisé en différentes catégories de titres ou dont le capital n'est pas entièrement libéré, on calcule la quote-part de la valeur de l'entreprise en divisant la valeur de l'entreprise par 1 % du capital versé. Le montant libéré du titre multiplié par la quote-part de la valeur de l'entreprise en pour cent donne la valeur fiscale.
-

- 
- 53** Lorsqu'il existe conjointement des actions ordinaires et privilégiées, leur quote-part à la valeur de l'entreprise se détermine en fonction des droits au bénéfice résultant du bilan (valeur de rendement) et au produit de la liquidation (valeur substantielle), définis dans les statuts (voir exemple 9).
-

---

## **2. Bons de jouissance**

- 54** <sup>1</sup> Les bons de jouissance, qui ne confèrent qu'un droit à une part du bénéfice résultant du bilan ou dont le droit à la fortune est limité quant à son étendue ou de courte durée, sont estimés exclusivement sur la base des distributions.
- <sup>2</sup> Sont déterminantes les distributions des années retenues pour la détermination de la valeur de rendement de l'entreprise (voir chiffre 7):
- Modèle 1: Comptes annuels (n) et (n-1);
- Modèle 2: Comptes annuels (n), (n-1) et (n-2).
- <sup>3</sup> Pour déterminer la valeur de rendement des bons de jouissance, le taux de capitalisation selon le chiffre 10 est à majorer d'un point de pourcentage. La valeur de rendement ainsi capitalisée est toujours réduite de 10 %.
- <sup>4</sup> Dans tous les cas où des bons de jouissance ont été émis, on doit se baser, pour l'estimation des droits de participation, sur le bénéfice diminué de la distribution aux bons de jouissance (voir exemple 10).
-

- 
- 55** <sup>1</sup> Les bons de jouissance qui confèrent un droit aussi bien à une part du bénéfice résultant du bilan qu'à une part du produit de la liquidation et dont les droits ne sont limités ni dans leur étendue ni dans leur durée sont estimés sur la base de la quote-part de la valeur de l'entreprise. La valeur substantielle de l'entreprise et la valeur de rendement sont fixées sur la base des droits définis dans les statuts quant au produit de la liquidation et au bénéfice résultant du bilan. Les règles d'estimation propres à chaque type d'entreprise sont applicables par analogie.
- <sup>2</sup> La quote-part de la valeur de l'entreprise est toujours réduite de 10 %. La déduction forfaitaire selon chiffre 61 ss peut être accordée sur la valeur ainsi obtenue (voir exemples 11 et 12).
-

---

**56** Les bons de jouissance qui sont liés à des titres sont à estimer avec ces mêmes titres.

---

---

### **3. Bons de participation**

- 57**     <sup>1</sup> La valeur fiscale des bons de participation est établie selon les mêmes principes que ceux que l'on applique aux actions.
- <sup>2</sup> La quote-part de la valeur de l'entreprise est toujours réduite de 10 %. La déduction forfaitaire selon chiffre 61 ss peut être accordée sur la valeur ainsi obtenue.
-

- 
- 58** Si une société a émis des bons de participation, leur valeur est constituée par la part de la valeur de l'entreprise correspondant au rapport entre la valeur nominale d'une part et le montant total du capital-actions et du capital-participation d'autre part.
-



---

#### **4. Titres et participations étrangers**

- 59** <sup>1</sup> Les titres étrangers cotés en bourse doivent figurer au cours de clôture du dernier jour de bourse et ceux régulièrement négociés hors bourse au dernier cours disponible de la période fiscale correspondante.
- <sup>2</sup> La conversion en francs suisses doit se faire au cours des devises à la fin de la période fiscale. Les cours des devises à la date critère du 31 décembre sont publiés chaque année dans la Liste des cours de l'Administration fédérale des contributions.
-

- 60** <sup>1</sup> Les titres et participations étrangers non cotés sont estimés d'après les présentes Instructions.
- <sup>2</sup> Le taux de capitalisation se compose du taux d'intérêt sans risque et de la prime de risque valable pour les sociétés non cotées et il est majoré d'un pourcentage pour tenir compte de l'illiquidité. Le taux de capitalisation déterminant se calcule d'après la moyenne des taux non arrondis des trois dernières années, arrondie au quart pour-cent supérieur et vaut pour la période fiscale suivante.
- <sup>3</sup> Le taux d'intérêt sans risque se calcule à partir du taux swap à 5 ans de la devise correspondante, augmenté de la différence entre le taux swap à 5 ans en CHF et le taux d'intérêt sans risque obtenu selon le chiffre 10, 2e alinéa de la présente circulaire.
- <sup>4</sup> La prime de risque correspond à la valeur selon le chiffre 10, 3e alinéa de la présente circulaire.
- <sup>5</sup> Pour tenir compte de l'illiquidité, la somme des deux taux en pour-cent non arrondis „taux d'intérêt sans risque“ et „prime de risque“ est majorée de 17.65%.
- <sup>6</sup> La conversion en francs suisses doit se faire au cours des devises à la fin de la période fiscale. Les cours des devises à la date critère du 31 décembre sont publiés chaque année dans la Liste des cours de l'Administration fédérale des contributions.<sup>25</sup>

## PRATIQUE

- **Taux swaps déterminants pour des devises étrangères**  
**A partir de 2021 le taux de capitalisation déterminant est mentionné**  
**n.d. (non disponible) signifie que les taux swap des trois dernières années sont**  
**manquants ou incomplets pour le calcul**

Devise		Pays	Valeur	2023		2024		2025	
				t. cap..	Rdt lim.	t. cap..	Rdt lim.	t. cap..	Rdt lim.
AUD	dollar	Australie	2349649	9.50%	5.90%	11.25%	4.80%	13.00%	5.30
BRL	real	Brésil	24207530	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
CAD	dollar	Canada	2330394	9.75%	5.70%	11.25%	4.70%	12.50%	4.50%
CNY	yuan	Chine	19127736	11.50%	5.70%	11.75%	3.70%	n.v.	n.v.
CNH	yuan	Chine (Offshore)	19090349	11.25%	5.80%	10.50%	3.70%	12.00%	4.20%
CZK	couronne	République Tchèque	2349603	10.75%	7.50%	12.50%	5.50%	13.75%	4.80%
DKK	couronne	Danemark	2349675	8.50%	4.40%	10.00%	4.10%	11.50%	4.00%
EUR	euro	Union européenne	2349755	8.00%	4.10%	9.75%	3.90%	11.25%	3.80%
GBP	livre	Grande-Bretagne	2349944	9.25%	5.50%	11.25%	5.30%	13.00%	5.20%
HKD	dollar	Hongkong	2419024	9.75%	5.50%	11.00%	4.70%	12.50%	4.80%
HRK	kuna	Croatie	10391810	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
HUF	forint	Hongrie	2350091	n.v.	n.v.	15.50%	9.60%	17.50%	7.20%
IDR	rupiah	Indonésie	19118958	16.25%	9.90%	16.50%	7.90%	17.00%	8.40%
ILS	shekel	Israël	10866166	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
INR	roupie	Inde	19123570	14.75%	9.10%	15.50%	7.70%	16.25%	7.90%
JPY	yen	Japon	211351	7.75%	2.90%	8.25%	1.20%	9.00%	1.80%
KRW	won	Corée du Sud	2436455	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
MXN	peso	Mexique	2350183	15.75%	11.20%	17.25%	9.50%	18.75%	10.00%
MYR	ringgit	Malaisie	10360240	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
NOK	couronne	Norvège	2350215	9.75%	5.60%	11.25%	4.50%	12.50%	5.00%

<sup>25</sup> Adaptations selon décision de la CSI du 16.10.2020 (sur la base de l'approbation de la CDF du 25.9.2020) pour les estimations fondées sur des bilans à la date de clôture à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Devise		Pays	Valeur	2023		2024		2025	
				t. cap.	Rdt lim.	t. cap.	Rdt lim.	t. cap.	Rdt lim.
NZD	dollar	Nouvelle-Zélande	1033115	10.00%	6.40%	11.75%	5.50%	13.50%	5.30%
PLN	zloty	Pologne	2350250	11.00%	8.40%	12.75%	5.90%	14.50%	6.00%
RUB	rouble	Russie	19274126	17.50%	14.50%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
SAR	riyal	Arabie Saoudite	10690281	10.50%	6.10%	12.00%	5.70%	13.75%	6.10%
SEK	couronne	Suède	2350848	8.75%	4.80%	10.25%	4.00%	11.50%	3.70%
SGD	dollar	Singapour	2350901	9.50%	5.40%	10.75%	4.10%	12.00%	4.00%
THB	baht	Thaïlande	2350975	n.v.	n.v.	10.25%	3.00%	n.v.	n.v.
TRY	livre	Turquie	19274140	32.50%	35.20%	37.75%	26.50%	43.00%	30.90%
USD	dollar	USA	2362424	9.50%	5.40%	11.00%	4.80%	12.75%	5.20%
ZAR	rand	Afrique du Sud	2351230	15.25%	10.30%	16.50%	9.20%	18.00%	9.30%

**Rem.** Le taux de capitalisation selon le calcul modifié selon le chiffre 10 sera appliqué la première fois pour l'année d'estimation 2021.

## **5. Déduction forfaitaire pour restrictions apportées à des droits patrimoniaux**

- 61** <sup>1</sup> Il est tenu compte par le biais d'une déduction forfaitaire de l'influence réduite dont jouit le porteur d'une participation minoritaire au sein de la direction de l'entreprise ou dans la prise de décisions à l'assemblée générale ainsi que de la transmissibilité restreinte de parts de la société.
- <sup>2</sup> Les contrats de droit privé, comme par exemple les conventions d'actionnaires qui entravent la transmissibilité des titres, restent sans influence sur l'estimation des titres.
- <sup>3</sup> Lorsque la valeur vénale d'un titre est calculée conformément au chiffre 2, alinéa 4, son propriétaire peut - sous réserve des chiffres suivants - faire valoir une déduction forfaitaire de 30 %.

## **JURISPRUDENCE**

- ***Sàrl : Pas de déduction forfaitaire pour une participation de 50 % et une activité de direction en commun***

Dans le cas où deux associés ont chacun une part de 50 % ainsi qu'une activité de direction commune dans une Sàrl, il ne peut être dit que l'influence de l'un ou de l'autre des associés sur la direction de l'entreprise de la Sàrl et dans les décisions de l'assemblée générale soit restreinte. Il en est de même en ce qui concerne la transmissibilité restreinte des parts sociales. Ainsi, il manque la condition de la restriction, c'est pourquoi aucune déduction forfaitaire ne peut être accordée [OGE SH (66/(2010/8) du 12.11.2010, confirmé par ATF (2C.952/2010, consid. 3) du 29.3.2011].

- ***Sàrl : Déduction forfaitaire pour une participation de 50 % et une activité de direction en commun, mais sans une influence prédominante***

Dans le cas où deux associés ont chacun une part de 50 % ainsi qu'une activité de direction commune dans une Sàrl, l'influence prédominante sur la société ne se résume pas seulement à un droit de veto lors de l'assemblée des associés au sens de l'art. 807 CO. Sous réserve d'une réglementation statutaire différente, le président des gérants a voix prépondérante au sens de l'art. 809, al. 4 CO concernant la gestion de la société. Sous réserve de dispositions contraires, le président a également la responsabilité de diriger l'assemblée des associés conformément à l'art. 810, al. 3, chif. 1 CO. Dans le cadre de cette fonction, il a voix prépondérante lors de l'assemblée des associés selon l'art. 808a CO. Ainsi, seul le président des associés dispose, en principe, d'une influence prédominante, c'est pourquoi, malgré l'activité de direction en commun, la déduction forfaitaire doit être accordée à l'autre associé [ATF (2C.952/2010) du 29.3.2011].

- 62**
- <sup>1</sup> La déduction forfaitaire est accordée généralement à toutes les participations inférieures ou égales à 50 % du capital social. Sont déterminants les rapports de participation à la fin de la période fiscale.
  - <sup>2</sup> La quote-part précitée de 50 % ne se calcule pas sur le capital social, mais sur le montant total des droits de vote lorsqu'une société a émis des titres à droit de vote privilégié ou a prévu dans ses statuts des restrictions du droit de vote.
  - <sup>3</sup> La déduction forfaitaire n'est plus accordée dès que le titulaire d'une participation minoritaire exerce une influence déterminante (droit d'administration commune, addition de titres, droit de veto dans une Sàrl, etc.).

## **PRATIQUE**

### ▪ ***Déduction forfaitaire pour époux et partenaires enregistrés***

Les quotes-parts de participations d'époux et de partenaires enregistrés qui font l'objet d'une imposition commune sont additionnées. Si leur participation globale dépasse 50 %, la déduction pour participation minoritaire n'est pas accordée.

En guise de réplique du droit fiscal au nouveau droit du mariage, selon lequel chaque époux peut utiliser et administrer lui-même ses propres biens, la LHID (art. 3, al. 3 LHID) et la LIFD (art. 9, al. 1 LIFD) prévoient explicitement l'imposition commune quel que soit le régime matrimonial.

L'imposition commune est justifiée par le fait que le mariage constitue une unité non seulement morale et juridique, mais aussi économique (ATF du 7.4.1998). Pour déterminer la capacité économique du couple, il est, dès lors, légitime de prendre en considération l'ensemble de ses revenus et, sur le plan cantonal, de sa fortune (Locher, Kommentar zum DBG, Art. 9 N 4 avec d'autres renvois). La situation économique de chacun des individus qui forment cette unité économique ne peut être dissociée de la situation économique de la communauté à laquelle ils appartiennent, même si ces individus vivent sous le régime matrimonial de la séparation de biens (Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, § 7 N 5). En conséquence, les quotes-parts de participations des conjoints sont additionnées, par exemple dans le cadre d'une possible imposition partielle de certains rendements de participations qualifiées. Cela signifie aussi qu'il n'y a pas de place pour une estimation des divers éléments de la fortune qui les individualiserait selon leurs propriétaires.

### ▪ ***Déduction forfaitaire en cas d'usufruit***

En cas d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier conformément à l'art. 690 al. 2 CO ou à l'art. 806b CO. L'usufruitier doit donc être traité de la même manière qu'un propriétaire, de sorte que, dans le cas d'un usufruit sur une quote-part de participation de plus de 50 %, la déduction forfaitaire ne peut être accordée.

### ▪ ***Addition de participations détenues indirectement***

Pour examiner s'il y a influence déterminante de l'actionnaire minoritaire, il faut également tenir compte de titres de tiers dont le contribuable peut exercer les droits d'administration commune. En sus des titres dont il est propriétaire, il s'agit généralement des titres suivants dont il n'a pas la propriété:

- titres qui ont fait l'objet de transferts fiduciaires à des tiers;
- titres sur lesquels le contribuable a un droit d'usufruit;
- titres d'une personne morale dominée par le contribuable (participation > 50 %).

## **Jurisprudence**

### ▪ ***Addition des quotes-parts de participation des époux***

Le couple n'est pas seulement une communauté morale et juridique, mais également une communauté économique. Ainsi, il y a une présomption naturelle que les époux emploient leur participation commune ou individuelle d'une société dans leur intérêt commun. Par conséquent, les parts individuelles des participations sont à cumuler dans le cadre de la détermination de la valeur vénale. Si un époux revendique néanmoins la déduction pour actionnaires minoritaires, celui-ci doit alors rendre crédible que la participation est administrée de manière séparée et que, dans le cas d'une vente, celle-ci ne serait pas englobée dans la transaction [ATF (2C\_450/2013) du 5.12.2013].

Si l'épouse détient une participation minoritaire et l'époux une participation majoritaire dans la même société, la déduction forfaitaire pour la participation minoritaire de l'épouse n'est pas accordée. Cela se justifie en raison du principe de l'addition des éléments des époux imposés en commun et ce, indépendamment du régime matrimonial (contra P. MAUTE, Pauschalabzug für vermögensrechtliche Beschränkung bei Ehegatten nicht kotierter Wertpapiere, Steuer Revue, Nr. 2/2005, S. 97 f.). Les nouvelles dispositions légales concernant l'imposition partielle des rendements de participations qualifiées conduisent par ailleurs au même résultat, soit à l'addition des quotes-parts des époux [StGer BL du 5.12.2008 = StE 2010 B 52.42 Nr. 6].

### ▪ ***Octroi de la déduction forfaitaire pour des participations détenues indirectement***

Il n'y a pas de raisons pertinentes de n'accorder la déduction forfaitaire que pour des participations détenues directement par le contribuable. Dès lors, si une participation minoritaire dans la société X est indirectement détenue par l'intermédiaire d'une société Z, il convient, dans le cadre de l'estimation de Z, d'accorder la déduction forfaitaire sur la participation X [VRK SG du 23.8.2005 = SGE 2005 Nr. 12].

### ▪ ***Refus de la déduction forfaitaire pour des participations détenues indirectement***

L'existence d'une participation minoritaire dépend de la possibilité qu'a le contribuable d'influencer, en sa qualité de détenteur de cette participation, les décisions de l'entreprise (distributions de bénéfice, etc.). La déduction pour participation minoritaire doit être refusée dans tous les cas où le contribuable est en mesure d'exercer directement ou indirectement une influence cumulée correspondant à une participation de plus de 50 %. Le droit à la déduction n'existe notamment pas si le contribuable a une participation déterminante dans une entité tierce (p. ex. une SA) laquelle détient dans ses actifs commerciaux comptabilisés une participation qui, avec les titres déclarés comme fortune privée, correspond à un total de plus de 50 % [StKE SZ (StKE 144 und 303/95) du 5.2.1996 = StPS 1/1996, 31].

### ▪ ***Pas d'abattement de bloc en cas de participation majoritaire***

Le principe de la détermination selon des critères juridiques et objectifs de la valeur vénale des actions interdit de tenir compte d'un possible « gros risque » par le biais d'un abattement. S'il n'y a pas de restriction de transmissibilité sur les plans juridique et objectif, l'actionnaire a toute liberté de vendre les titres par petits paquets sur une plus longue période [StKE SZ (StKE 126/05) du 12.4.2006, ainsi que StRK ZH (2 ST.2001.348) du 30.8.2002].

- 63** <sup>1</sup> Si le contribuable reçoit un dividende convenable, la déduction n'est pas accordée.
- <sup>2</sup> Un dividende est jugé convenable, lorsque le rapport entre le rendement du titre et sa valeur vénale correspond au minimum au taux d'intérêt sans risque d'après le calcul selon le chiffre 10, 2e alinéa (chiffre 60, al. 3 pour les sociétés étrangères), majoré d'un point de pourcentage.
- <sup>3</sup> Pour le calcul du rendement à la date critère (n) de l'estimation, on doit se baser sur la moyenne des dividendes payés au cours des années civiles (n) et (n-1) (voir exemple 13).<sup>26</sup>

## PRATIQUE

### ▪ „Rendement approprié“ – Détermination du taux servant de critère

Année de l'estimation	2021	2022	2023	2024	2025
Taux swap non arrondi Taux d'int. sans risque	0.72%	0.81%	2.45%	1.52%	1.16%
Arrondi au 1/10 % supérieur	0.80%	0.90%	2.50%	1.60%	1.20%
Augmentation	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
<b>Rendement-limite</b>	<b>1.80%</b>	<b>1.90%</b>	<b>3.50%</b>	<b>2.60%</b>	<b>2.20%</b>

**Rem.** Le taux de capitalisation selon le calcul modifié selon le chiffre 10 sera appliqué la première fois pour l'année d'estimation 2021.

## JURISPRUDENCE

### ▪ Pas de déduction si le dividende est convenable

Si l'actionnaire reçoit un dividende convenable, il n'est pas moins bien placé qu'un actionnaire majoritaire, bien qu'il ne puisse influencer les décisions de l'assemblée générale [VGer ZH (SB.2007.00011) du 31.10.2007].

### ▪ Taux swap plus bas en raison de la crise

L'objection consistant à prétendre que le rendement limite permettant d'obtenir la déduction est bas en raison de la crise, celle-ci ayant entraîné des taux swaps modestes, ne se justifie pas. Il n'est pas pertinent de savoir comment les taux swap se sont constitués. Seule leur valeur effective est déterminante. Le rendement est jugé convenable lorsqu'il atteint au minimum les montants indiqués par la Circulaire. Dans le cas où le dividende atteint ces valeurs-limites, il n'y a dès lors plus de droit à une déduction forfaitaire pour participation minoritaire [StRK ZH (2 ST.2010.159) du 5.8.2010]. En outre, dans le cadre du calcul du rendement limite, l'augmentation du taux swap arrondi à un point de pourcentage n'est pas considéré comme trop bas [StRK ZH (1 ST.2014.162) du 20.10.2014].

<sup>26</sup> Adaptations selon décision de la CSI du 16.10.2020 (sur la base de l'approbation de la CDF du 25.9.2020) pour les estimations fondées sur des bilans à la date de clôture à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

- 64** La déduction forfaitaire n'est pas accordée pour les titres:
- dont la valeur vénale n'a pas été établie selon les chiffres 34, 38 ou 42;
  - de sociétés nouvellement constituées qui ont été estimées selon le chiffre 32 et non selon les chiffres 34 ss;
  - de sociétés en liquidation (voir chiffre 48);
  - de sociétés coopératives (voir chiffres 51, 65 et 66);
  - donnant droit à l'usage exclusif de locaux appartenant à une société immobilière (actionnaire-locataire).

## **PRATIQUE**

### ▪ ***Déduction forfaitaire en cas de sociétés coopératives***

Vu que, dans les sociétés coopératives, le droit de vote s'exerce selon le système du vote par tête (art. 885 CO: chaque associé a droit à une voix dans l'assemblée générale ou dans les votations par correspondance) et qu'une influence dominante d'un particulier est ainsi exclue, il n'y a pas lieu de prévoir une déduction forfaitaire.

### ▪ ***Déduction forfaitaire en cas de sociétés à responsabilité limitée***

Si les conditions générales sont remplies, la déduction forfaitaire est alors accordée uniformément, sans égard à l'ancien ou au nouveau droit.

## **JURISPRUDENCE**

### ▪ ***Pas de déduction en cas de valeur vénale connue***

Si la valeur pour l'impôt sur la fortune est fixée sur la base d'un transfert substantiel (ch. 2, al. 5), il n'y a alors aucune marge de manœuvre pour l'abattement forfaitaire de 30 % [StRK TG (StRE 45/2009) du 20.2.2009, confirmé par VGr TG (VG.2009.53) du 8.7.2009 et StRK ZH (1 ST.2014.9) du 7.4.2014].

### ▪ ***Pas de déduction en cas d'utilisation d'une formule d'évaluation spécifique (ch. 64, lit. a)***

La disposition selon laquelle on ne peut pas prétendre à un abattement forfaitaire en cas d'utilisation d'une formule d'évaluation spécifique découle de la réflexion qu'une telle estimation spécifique conduit directement à une valeur vénale du titre en question. Une telle formule tient donc notamment compte d'éventuelles moins-values dues à des circonstances particulières et, pour cette raison, un abattement supplémentaire ne se justifie pas [StRK ZH (2 ST.2009.10) du 19.3.2009, confirmé par VGr ZH (SB.2009.00043) du 30.9.2009].



## 6. Parts de sociétés coopératives

- 65 <sup>1</sup> La valeur fiscale des parts de sociétés coopératives est établie comme suit:
- Pour les sociétés coopératives dont les statuts stipulent que les associés sortants possèdent des droits sur la fortune sociale conformément à l'article 864 CO (remboursement à la valeur nominale) : au plus à la valeur nominale.
  - Dans la même hypothèse, mais lorsque l'intérêt rémunérant les parts est supérieur au taux d'intérêt usuel pour les prêts à long terme sans garanties particulières (art. 859, al. 3, CO) : par la moyenne de la valeur nominale et des distributions capitalisées (moyenne des deux distributions versées avant le jour déterminant pour l'estimation, celle de la deuxième année étant prise deux fois en considération).
- <sup>2</sup> Pour la capitalisation des distributions, on appliquera le taux de référence swap<sup>27</sup> selon chiffres 10, al. 2 et 60, al. 3, augmenté d'un point de pourcentage.

## PRATIQUE

### ▪ *Précision du texte des Instructions*

Ces directives d'estimation s'appliquent aux sociétés coopératives d'entraide selon le chiffre 50.

L'intérêt est réputé être supérieur au taux d'intérêt usuel au sens du n° 65 al. 1 let. b s'il est supérieur au taux d'intérêt maximal s'appliquant aux crédits d'exploitation, majoré de 2%. Le taux d'intérêt maximal déterminant est publié tous les ans dans la „lettre-circulaire relative au taux d'intérêt admis fiscalement sur les avances ou les prêts en francs suisses“.

### ▪ *„Rémunération“ – Détermination du taux d'intérêt maximal déterminant*

Année d'évaluation	2023	2024	2025
Taux d'intérêt maximum selon la „Lettre-circulaire sur les taux d'intérêts admis fiscalement sur les avances ou les prêts en francs suisses“	3.75%	3.75%	3.50%
majoration	2.00	2.00%	2.00%
<b>Rendement limite</b>	<b>5.75%</b>	<b>5.75%</b>	<b>5.50%</b>

## JURISPRUDENCE

### ▪ *L'intérêt rémunérant les parts selon le n° 65 al. 1 let. b*

La loi ne définit pas ce qu'il faut entendre par „taux d'intérêt usuel pour les prêts à long terme sans garanties particulières“ selon l'art. 859 CO. Afin de déterminer le caractère usuel du taux d'intérêt, il s'impose de prendre comme référence un taux d'intérêt qui est revu à des intervalles réguliers par une autorité fédérale pour toute la Suisse sur la base de l'évolution des taux. Cela est valable pour le taux d'intérêt maximal qui s'applique aux crédits d'exploitation et qui est publié tous les ans par l'Administration fédérale des contributions. Etant donné qu'il convient de tenir compte d'un

<sup>27</sup> Selon le calcul modifié du taux de capitalisation (chif. 10) le taux d'intérêt sans risque s'applique.

---

prêt „à long terme“, il s'impose par ailleurs de revoir à la hausse le taux d'intérêt maximal pour les crédits d'exploitation. Il paraît ainsi justifié d'augmenter le taux de 1% à 2% [StRK BE (100 15 140) du 7 juin 7.6.2016].

- 
- 66** Si la quote-part de la valeur de l'entreprise d'une société coopérative à but lucratif est supérieure à sa valeur nominale et que les statuts de la coopérative stipulent que les associés sortants possèdent des droits sur la fortune sociale conformément à l'article 864 CO (remboursement à la valeur nominale), la valeur fiscale de la part est alors déterminée par la moyenne entre la valeur nominale et la quote-part de la valeur de l'entreprise.
- 

## **PRATIQUE**

- ***Précision du texte des Instructions***

Ces directives d'estimation s'appliquent aux sociétés coopératives à but lucratif dont les statuts prévoient pour les associés sortants un droit sur la fortune sociale (art. 864 CO).

## **JURISPRUDENCE**

La détermination de la valeur fiscale de parts d'une société coopérative à but lucratif en raison du chiffre 66 se révèle conforme au droit actuel [VGer FR (607 2009-34) du 25.7.2011].

---

## **7. Parts de placements collectifs de capitaux**

- 67** <sup>1</sup> La valeur fiscale de parts à des placements collectifs de capitaux est déterminée de la manière suivante:
- a. Pour les parts non cotées qui sont régulièrement négociées hors bourse, la valeur vénale correspond au dernier cours disponible de la période fiscale correspondante.
  - b. Pour les parts non cotées pour lesquelles on ne connaît aucun cours hors bourse, d'après la moyenne du prix de reprise du dernier mois de la période fiscale correspondante ou, s'il n'en existe pas, d'après la valeur d'inventaire (Net Asset Value) à la fin de la période fiscale.
- <sup>2</sup> Les valeurs fiscales à la date critère du 31 décembre des parts des fonds de placement non cotés les plus importants sont publiées chaque année dans la Liste des cours de l'Administration fédérale des contributions.
- <sup>3</sup> La conversion en francs suisses de parts à des fonds de placement libellés en monnaie étrangère et non publiés, doit se faire au cours des devises à la fin de la période fiscale. Les cours des devises sont publiés au 31 décembre dans la Liste des cours de l'Administration fédérale des contributions.
-

---

## **8. Titres à revenu fixe**

- 68** <sup>1</sup> Pour les titres à revenu fixe non cotés régulièrement négociés hors bourse, la valeur vénale correspond au dernier cours disponible de la période fiscale correspondante.
- <sup>2</sup> Pour les titres à revenu fixe non cotés pour lesquels on ne connaît aucun cours hors bourse, d'après le taux d'intérêt usuel du marché à la fin de la période fiscale en tenant compte de leur durée restante, de la solvabilité du débiteur ainsi que de leur négociabilité plus limitée.
- <sup>3</sup> La conversion en francs suisses de titres à revenu fixe libellés en monnaie étrangère doit se faire au cours des devises à la fin de la période fiscale déterminante. Les cours des devises sont publiés au 31 décembre dans la Liste des cours de l'Administration fédérale des contributions.
-

---

## 65 Entrée en vigueur

- 69 <sup>1</sup> Les présentes Instructions sont applicables pour les estimations établies d'après des comptes annuels dont la date de clôture est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier. Elles remplacent la Circulaire 28 du 21 août 2006.
- <sup>2</sup> ~~La disposition selon le chiffre 36 est uniquement applicable pour les estimations établies d'après des comptes annuels dont la date de clôture est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2011.~~ **Selon décision du comité de la Conférence suisse des impôts (CSI), le chiffre N° 36 ne sera pas mis en œuvre.**
- <sup>3</sup> Le chiffre 37 est supprimé sur la base de l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020 de la loi fédérale relative à la réforme fiscale et au financement de l'AVS
-