

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 86 (2014)

**Heft:** 3

  

**Artikel:** L'imposition des sociétés coopératives d'habitation

**Autor:** Emmenegger, Jean-Louis

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-514005>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 11.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## L'imposition des sociétés coopératives d'habitation

**En matière de fiscalité, une question récurrente et importante est celle-ci:**

**«Les coopératives d'habitation doivent-elles payer des impôts, et si oui, lesquels?».**

**Habitation a recueilli les informations de M. Philippe Perreaud, de la Fiduciaire Favre et Perreaud SA à Lausanne.**

En matière d'impôts directs, l'environnement fiscal actuel est beaucoup moins stable qu'en ce qui concerne les impôts indirects (dont la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) fait partie). M. Perreaud rappelle «que sur le plan juridique et de celui du Code des Obligations (CO), les sociétés coopératives sont considérées comme des «personnes morales», par opposition aux «personnes physiques» (donc les particuliers), au même titre que les sociétés anonymes, les sociétés à responsabilité limitée (Sàrl) et les fondations». Or, il faut savoir que les «personnes morales» sont imposées, en règle générale, aussi bien par la Confédération (**impôt fédéral direct ou IFD**) que par les cantons et les communes.

A ce titre, les sociétés coopératives d'habitation s'acquittent d'un **impôt sur le bénéfice** (voir plus loin) et – uniquement au niveau communal et cantonal – d'un **impôt sur le capital** (voir plus loin). L'impôt sur le capital au niveau fédéral a été supprimé au 1<sup>er</sup> janvier 1998. M. Perreaud précise que «les fondations sont considérées comme «autres personnes morales». Pour elles, au niveau de l'IFD, les mêmes règles sont applicables qu'aux personnes morales mais avec un taux préférentiel de 4,25%».

### Imposition selon la comptabilité commerciale

«Les sociétés coopératives sont imposées sur la base de la comptabilité commerciale et le bilan et le compte PP (pertes et profits) servent de base d'imposition» rappelle M. Perreaud. La comptabilité doit être tenue selon les principes généraux de la comptabilité commerciale régie par le Code des Obligations (CO) et selon les règles fiscales. Il y a donc identité entre le bénéfice fiscal (le bénéfice qui sera imposé) et le bénéfice comptable (qui doit être approuvé par l'Assemblée générale dans le cadre du vote sur les comptes et de la décharge donnée au comité).

### Principales règles fiscales pour les coopératives

«Il est très important de rappeler ici que la possibilité de constituer des provisions pour charges futures n'existe plus! Autrement dit, la provision pour des frais d'entretien périodique n'existe plus sur le plan fiscal, et ce depuis l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) de 1990» commente M. Perreaud. Dans le canton de Vaud, cette loi est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

### Le cas d'une rénovation

La somme des pertes des sept exercices précédents peut être déduite du bénéfice net de l'année en question. Cette règle est très importante lorsque la société coopérative effectue des travaux de rénovation. Il y aura lieu de déterminer la plus-value et la charge d'entretien de ces travaux. En général, le 70% environ du total est reportable



Philippe Perreaud © JLE/2014

sur les loyers, donc portés en charge. Le 30% est considéré comme une plus-value. A titre d'exemples, M. Perreaud indique «qu'une réfection d'un toit, si elle s'avère indispensable, n'a pas d'élément de plus-value. Par contre, une rénovation de cuisines ou de fenêtres contient évidemment un élément de plus-value».

### Amortissement

Depuis l'entrée en vigueur de la LHID, la possibilité existe d'amortir un bien immobilier, selon les directives fiscales, sur la valeur résiduelle (amortissement résiduel): 2% sur l'immeuble; et 1,5% sur l'immeuble et le terrain (jusqu'à la valeur historique du terrain). Le taux est divisé par 2 si l'amortissement est constant. En cas de construction avec un droit de superficie, l'amortissement de l'immeuble est constant sur toute la durée du droit de superficie (80, 90 ans, etc.). Lorsqu'une coopérative possède des immeubles dans plusieurs communes, leurs revenus sont imposables dans la commune où ils se trouvent. La situation de l'immeuble crée le for fiscal.

### Impôts sur le capital et sur le bénéfice

En principe, l'impôt sur le capital est proportionnel et s'exprime en 0/00 du capital imposable. Dans le canton de Vaud, en 2012, il était de 0,3 0/00, majoré du coefficient cantonal et communal. S'agissant de l'impôt sur le bénéfice, au niveau fédéral, il est proportionnel à 8,5%. Dans le canton de Vaud, l'impôt proportionnel est de 9,5%. Augmenté du coefficient communal de Lausanne et de celui du canton de Vaud, par exemple, la charge est de 22,18%. A noter que les impôts constituent encore une charge fiscale déductible fiscalement.

Jean-Louis Emmenegger