

**Zeitschrift:** Revue économique franco-suisse  
**Herausgeber:** Chambre de commerce suisse en France  
**Band:** 66 (1986)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Imposition des sociétés immobilières suisses en France  
**Autor:** Michaud, Patrick  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-886315>

#### 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:** 25.01.2026

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

# Imposition des sociétés immobilières suisses en France

Les sociétés immobilières suisses qui possèdent des immeubles en France, donnés en location ou attribués gratuitement à des associés, sont par principe assujetties à l'impôt sur les sociétés en France.

Toutefois, en 1976, le Législateur a prévu que les sociétés étrangères pouvaient être assujetties à l'impôt sur les sociétés sur une assiette forfaitaire égale à 3 fois la valeur locative normale de l'immeuble, s'il n'y avait pas de loyer de payé ou si le loyer était inférieur à la valeur locative normale. (Voir article 209 A du Code Général des Impôts reproduit en fin de texte).

Cet article a été abrogé en 1982 et remplacé par une taxe patrimoniale de 3 % par an.

De nombreuses sociétés étrangères, et en particulier suisses, ont été assujetties à l'impôt sur les sociétés sur 3 fois la valeur locative, ce qui entraînait des redressements très importants et la Commission franco-suisse qui avait été saisie du problème avait considéré qu'elle était incomptente en la matière.

Un jugement du Tribunal Administratif d'Orléans, rendu en février 1986, a précisé que l'article 209 A ancien du Code Général des Impôts ne pouvait pas s'appliquer dans le cadre des relations fiscales franco-suisses.

Le Tribunal a, en effet, précisé que le protocole additionnel de la convention de 1966, dont les dispositions font partie intégrante de la convention, dispose dans son paragraphe II : « Il est entendu que les résidents d'un État contractant qui disposent d'une ou plusieurs résidences sur le territoire de l'autre État ne peuvent être soumis dans ce dernier État à un impôt sur le revenu selon une base forfaitaire déterminée d'après la valeur locative de cette ou de ces résidences ».

Le Tribunal ajoute qu'il convient d'entendre par « résident d'un État contractant » toute personne qui, en vertu de la législation de cet État, est assujettie à l'impôt dans cet État.

Le Tribunal précise, de plus, que ces dispositions conventionnelles ont une autorité supérieure à l'article 209 A du

Code Général des Impôts, et ce, en vertu de l'article 55 de la Constitution française.

En conclusion, il s'agit, à notre connaissance, de la première jurisprudence confirmant la position de nombreux praticiens selon laquelle l'article 209 A ne pouvait pas s'appliquer dans le cadre des relations fiscales franco-suisses.

En ce qui concerne l'imposition patrimoniale de 3 %, des contentieux fondés sur des bases similaires sont en cours et il convient d'attendre les premiers jugements des Tribunaux de Grande Instance qui devraient prochainement intervenir.

Toutefois, et par prudence, il convient de rappeler que l'Administration peut faire appel devant le Conseil d'État de ce jugement qui crée une nouvelle jurisprudence.

**Art. 209 A.** Si une personne morale dont le siège est situé hors de France a la disposition d'une ou plusieurs propriétés immobilières situées en France ou en concède la jouissance gratuitement ou moyennant un loyer inférieur à la valeur locative réelle, elle est soumise à l'impôt sur les sociétés sur une base qui ne peut être inférieure à trois fois la valeur locative réelle de cette ou de ces propriétés. Lorsque l'occupant a son domicile fiscal en France, il est solidiairement responsable du paiement de cette imposition.

Il n'est pas fait application de la taxation prévue au premier alinéa aux organismes à but non lucratif qui exercent une activité désintéressée de caractère social ou philanthropique, éducatif ou culturel et qui établissent que l'exercice de cette activité en France justifie la possession ou la disposition des propriétés immobilières en cause. — Application à compter du 1<sup>er</sup> janv. 1977.

L. n° 76-1234 du 29 déc. 1976, art. 13.

## BANQUE LOUIS-DREYFUS EN SUISSE SA

- \* Gestion de patrimoines personnalisée
- \* Toutes opérations de banque
- \* Création et gestion de sociétés

98, BAHNHOFSTRASSE

8023 ZURICH

TÉLÉPHONE (01) 211 30 12

TÉLEX 812 006