

Paudex, le 3 juillet 2014

## USPI INFO n° 17/2014

### Juridique : Champ d'application de l'accord FATCA

**Renseignements pris auprès de M. Jacques de Watteville, Secrétaire d'Etat aux questions financières internationales, les régies immobilières, actives uniquement dans l'administration de biens immobiliers, ne sont pas des établissements financiers au sens du Foreign Tax Compliance Act (FATCA) et ne sont donc pas soumises à cet accord.**

Le comité de l'USPI Suisse s'est posé la question de savoir si les régies qui gèrent des biens immobiliers pour des clients américains étaient qualifiées ou non comme un établissement financier suisse au sens de l'accord du 14 février 2013 entre la Suisse et les Etats-Unis d'Amérique sur leur coopération visant à faciliter la mise en œuvre du FACTA, dès lors qu'une régie peut gérer et détenir des fonds liés à l'exploitation d'un immeuble sis en Suisse pour le compte d'un ayant droit économique résident sujet fiscal américain.

M. de Watteville a relevé que cette question avait fait l'objet de discussions au sein du Groupe de qualification mis en place par l'administration fédérale et des acteurs de la place financière et a répondu ce qui suit (vous trouverez les conclusions du groupe, en anglais, sous le lien suivant : <http://www.sif.admin.ch/themen/00502/00807/00906/index.html?lang=en>) :

« La prestation de services en relation avec la gestion de biens immobiliers n'est pas une activité qui conduit à une classification d'institut financier au sens de FATCA.

Il faut partir de l'idée que des accords contractuels existent avec le propriétaire des biens immobiliers sur l'étendue des prestations à accomplir et que la société immobilière est indemnisée aux conditions du marché pour l'accomplissement des prestations convenues dans le contrat. Il s'agit donc de l'exercice d'une activité commerciale en dehors du secteur financier.

A la question additionnelle de savoir si éventuellement l'encaissement de loyers et leur administration passagère pourrait conduire à une classification d'institut financier au sens du FATCA, il convient également de répondre par la négative. En effet, la société immobilière, en acceptant d'encaisser des loyers, ne génère en soi pas de revenus. Ainsi, elle ne remplit ni les conditions d'un établissement gérant des dépôts (au moins 20% des revenus bruts doivent provenir de la gestion d'actifs financiers et de la fourniture des prestations financières) ni celles d'une entreprise d'investissement (50% des revenus bruts doivent provenir de l'investissement ou de la gestion d'avoirs financiers) [...].

Si une société immobilière est seulement active dans l'administration de biens immobiliers et n'exerce aucune autre activité non-décrite ici, alors elle ne vaut pas comme institut financier au sens du FATCA ».

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Dovat