



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

# **Exonération des caisses de pension de l'impôt sur les gains immobiliers et des droits de mutation**

**Rapport du Conseil fédéral  
répondant au postulat Kaufmann (03.3175)  
du 21 mars 2003  
(transmis le 15 mars 2005)**

**Mars 2006**

# Sommaire

<b>1. Introduction</b> .....	<b>1</b>
1.1. Postulat .....	1
1.2. Objet du rapport .....	1
<b>2. Situation</b> .....	<b>1</b>
2.1. Imposition des institutions de prévoyance dans le cadre de l'impôt sur les gains immobiliers....	1
2.2. Imposition des institutions de prévoyance dans le cadre des droits de mutation .....	2
2.3. Restructurations.....	2
2.3.1. Impôt sur les gains immobiliers.....	2
2.3.2. Droits de mutation .....	3
2.4. Conclusion.....	3
<b>3. Proposition de modifications législatives</b> .....	<b>4</b>
3.1. Solution de base .....	4
3.2. Alternative.....	5
<b>4. Impôts acquittés</b> .....	<b>5</b>
4.1. Impôt sur les gains immobiliers acquittés par les institutions de prévoyance .....	5
4.2. Droits de mutation acquittés par les institutions de prévoyance .....	5
4.3. Conséquences financières pour les cantons .....	6
4.3.1. Solution de base.....	6
4.3.2. Alternative .....	7
<b>5. Conclusion</b> .....	<b>7</b>

# 1. Introduction

## 1.1. Postulat

Le 21 mars 2003, le conseiller national Hans Kaufmann a déposé le postulat «Exonérer les caisses de pension des impôts sur le gain immobilier et des droits de mutation» (03.3175). Il invitait le Conseil fédéral à présenter un rapport indiquant comment les caisses de pension et autres institutions de prévoyance collective, telles que les fondations de placement, pourraient être exonérées du paiement de tous les impôts sur les gains immobiliers et des droits de mutation. Ce rapport devait également indiquer le montant des redevances que ces institutions ont acquitté à ce titre ces dernières années. Dans le développement de son postulat, il affirme qu'exonérer les caisses de pension du paiement de l'impôt sur les plus-values immobilières et des droits sur les mutations supprimerait, d'une part, les déductions qui apparaissent dans les bilans de ces caisses au titre de l'évaluation des impôts latents sur les investissements immobiliers, ce qui augmenterait d'autant leur taux de couverture sans qu'il en résulte de charges supplémentaires pour les cotisants.

D'autre part, les caisses de pension gagneraient en flexibilité une fois les assainissements et autres restructurations opérés. La pratique montre en effet que le taux d'imposition résultant d'une restructuration est très différent d'un canton à l'autre.

Bien des entreprises souhaiteraient transférer les risques de la prévoyance professionnelle à une compagnie d'assurance. En effet, nombre de PME ne sont plus prêtes ou plus en mesure d'assurer lesdits risques, en plus du risque entrepreneurial proprement dit. En d'autres termes, elles ne peuvent plus assainir leur caisse de pension en cas de découvert. Or le rachat, par une caisse de pension, d'années d'assurance à une compagnie d'assurance passe en règle générale par la liquidation de son portefeuille immobilier. Et si elle vend ses immeubles, la caisse de pension d'une entreprise doit aujourd'hui encore verser des redevances au fisc qui sont autant d'argent qui lui manquera pour racheter des années d'assurance. Dans ces conditions, les entreprises sont contraintes de continuer à assurer elles-mêmes le risque lié à la prévoyance professionnelle.

Le présent rapport est fondé sur l'étude «Befreiung der Pensionskassen von Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern» du groupe de travail «Pensionskassenbefreiung». Cette étude est publiée sur la page d'accueil de l'Administration fédérale des contributions (AFC). Le groupe de travail placé sous la direction de l'AFC comprenait des représentants de quatre cantons, une représentante de l'Office fédéral de la justice et un représentant de l'Office fédéral des assurances sociales.

## 1.2. Objet du rapport

Le rapport se borne à répondre aux questions soulevées par le postulat et propose deux solutions législatives comme le demande le postulat. Il ne contient pas d'autres réflexions juridiques et économiques. De même, il ne contient aucune appréciation politique et ne se prononce notamment pas sur la pertinence du but visé par le postulat. Le rapport n'indique pas non plus comment il faudrait compenser d'éventuelles diminutions des recettes. Il n'aborde pas le principe d'équivalence pour les droits de mutation.

# 2. Situation

## 2.1. Imposition des institutions de prévoyance dans le cadre de l'impôt sur les gains immobiliers

Les exceptions à l'assujettissement subjectif sont réglées à l'art. 23 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID; RS 642.14). D'après l'art. 23, al. 1, let. d, LHID, les institutions de la prévoyance professionnelle sont en principe exonérées de l'assujettissement subjectif, ce qui correspond à la réglementation de l'art. 80, al. 2, LPP.

D'après l'art. 23 LHID, les caisses d'assurances sociales et de compensation, notamment les caisses d'assurance-chômage, d'assurance-maladie, d'assurance-vieillesse, invalidité et survivants (al. 1, let. e); les personnes morales qui visent des buts de service public ou d'utilité publique (al. 1, let. f) et les personnes morales qui visent des buts culturels (al. 1, let. g) sont également exonérées de l'impôt.

En revanche, l'art. 23, al. 4, LHID prescrit explicitement que les personnes morales mentionnées à l'art. 23, al. 1, let. d à g, LHID sont soumises à l'impôt sur les gains immobiliers. Pour les institutions de prévoyance, il y a également une réserve en faveur des impôts fonciers et des impôts sur les gains immobiliers: elle se trouve à l'art. 80, al. 3 et 4, LPP. En effet, l'art. 80, al. 4, 1<sup>re</sup> phrase, LPP a la teneur suivante: «Les bénéfices provenant de l'aliénation d'immeubles peuvent être frappés de l'impôt général sur les bénéfices ou d'un impôt spécial sur les gains immobiliers.» Contrairement à la LHID, cette disposition n'oblige cependant pas les cantons à prélever cet impôt. Les al. 3 et 4 de l'art. 80 LPP instituent donc des exceptions à l'exonération d'impôt en permettant la perception d'impôts fonciers et de l'impôt sur les gains immobiliers. La LPP laisse aux cantons le choix de grever les bénéfices provenant de l'aliénation d'immeubles par l'impôt général sur le bénéfice ou par un impôt spécial sur les gains immobiliers.

## **2.2. Imposition des institutions de prévoyance dans le cadre des droits de mutation**

Les droits de mutation sont dus en cas de transfert de la propriété immobilière. L'objet de l'impôt est la transaction juridique transférant la propriété. Les droits de mutation<sup>1</sup> sont en général à la charge de l'acquéreur, parfois de l'acquéreur et de l'aliénateur, et sont compris entre 1 et 3 % du prix d'acquisition.

Pour les droits de mutation, le droit fédéral n'impose aucune règle aux cantons et aux communes. À l'exception du canton de Schwyz, toutes les collectivités publiques soumettent les institutions de prévoyance aux droits de mutation.

## **2.3. Restructurations**

En principe, les institutions de prévoyance sont soumises à l'impôt sur les gains immobiliers et aux droits de mutation. Il existe cependant des règles légales spéciales pour les restructurations.

### **2.3.1. Impôt sur les gains immobiliers<sup>2</sup>**

L'impôt sur les gains immobiliers ne peut pas être perçu en cas de fusion ou de division d'institutions de prévoyance (art. 80, al. 4, 2<sup>e</sup> phrase, LPP). En cas de concours de lois, cette prescription déroge aux législations cantonales qui n'ont pas repris cette exception. La non perception de l'impôt sur les gains immobiliers se traduit dans ces cas uniquement par un report de l'impôt mais pas par une exonération. La notion de division n'est pas précisée dans la LPP. Étant donné qu'il s'agit d'une norme d'une législation spéciale, les conditions de la LIFD et de la LHID ne peuvent pas s'appliquer telles quelles à la division d'institutions de prévoyance<sup>3</sup>.

Il y a division d'une institution de prévoyance en cas de liquidation partielle (art. 53b, al. 1, LPP) ou de liquidation totale (art. 53c LPP). D'après l'art. 53b, al. 1, LPP, les conditions d'une liquidation partielle sont présumées remplies lorsque l'effectif du personnel subit une réduction considérable (let. a),

---

<sup>1</sup> Les droits de mutation n'ont véritablement le caractère d'émolument (= émolument du registre foncier) que dans les cantons de GL et de SH. Dans les autres cantons, les droits de mutation sont perçus comme un véritable impôt ou plus rarement comme une contribution mixte («Gemengsteuer») (AG, UR).

<sup>2</sup> Watter/Vogt/Tschäni/Daeniker, Fusionsgesetz, vor art. 88 LFus, N 43).

<sup>3</sup> Watter/Vogt/Tschäni/Daeniker, Fusionsgesetz, Bâle 2005, vor art. 88 LFus, N 80.

une entreprise est restructurée (let. b) ou le contrat d'affiliation est résilié (let. c)<sup>4</sup>. Le transfert d'un immeuble dans le cadre d'une telle liquidation doit être qualifié de division au sens de l'art. 80, al. 4, LPP et n'est donc pas soumis à l'impôt sur les gains immobiliers. Une division sans liquidation partielle est également possible, notamment en cas d'apport de la fortune à une fondation de placement. Contrairement à la LHID, la LPP ne prescrit pas le respect de la «clause d'exploitation» en cas de division d'une institution de prévoyance<sup>5</sup>. Le législateur en a tenu compte dans la loi fédérale du 3 octobre 2003 sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine (LFus; RS 221.301). D'après celle-ci, une fusion, une transformation ou un transfert de patrimoine est autorisé lorsque le but de prévoyance ainsi que les droits et les prétentions des assurés sont maintenus (art. 88, al. 2, art. 97, al. 2 et art. 98, al. 2, LFus)<sup>6</sup>.

À défaut d'une réglementation dans la LPP, l'imposition de la transformation d'une institution de prévoyance en une autre personne morale se règle d'après les dispositions de la LHID. D'après l'art. 12, al. 4, let. a, LHID, il faut notamment traiter le cas mentionné à l'art. 24, al. 3, let. a, LHID comme une aliénation avec report de l'impôt sur les gains immobiliers.

L'institution du transfert de patrimoine analogue à la fusion n'est décrite ni dans la LHID ni dans la LPP. Toutefois dans la mesure où le transfert de patrimoine se déroule dans le cadre d'une division selon l'art. 80, al. 4, LPP, l'impôt sur les gains immobiliers n'est pas perçu non plus.

La loi sur la fusion accorde aux cantons un délai échéant le 1<sup>er</sup> juillet 2007<sup>7</sup> pour adapter leurs dispositions concernant l'impôt sur les gains immobiliers.

### **2.3.2. Droits de mutation<sup>8</sup>**

Plusieurs législations cantonales exonèrent la restructuration d'institutions de prévoyance des droits de mutation. Quelques cantons permettent des exonérations en appliquant par analogie les règles sur les restructurations d'entreprises, mais sans exiger le respect de la clause d'exploitation. À partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009, la LFus interdit la perception de droits de mutation cantonaux ou communaux en cas de restructurations au sens des art. 8, al. 3 et 24, al. 3 et 3<sup>quater</sup>, LHID (art. 103 en rel. avec l'art. 111, al. 3, LFus). Même si l'art. 103 LFus ne prévoit explicitement pas de renvoi à l'art. 80, al. 4, LPP, la division d'une institution de prévoyance peut néanmoins être qualifiée d'opération exonérée des droits de mutation sur la base de la notion de restructuration qui est fondée, en droit fiscal, sur le résultat. C'est pourquoi le renvoi aux dispositions de la LHID ne se rapporte qu'aux conditions de fait abstraites de la restructuration. Pour les fusions et les transformations d'institutions de prévoyance, il est cependant tout à fait certain que la perception de droits de mutation sera interdite selon l'art. 103 LFus à l'expiration du délai de transition le 1<sup>er</sup> juillet 2009. L'exonération des droits de mutation se traduit, contrairement au report de l'impôt sur les gains immobilier, par une exonération définitive.

## **2.4. Conclusion**

L'évolution historique montre que de nombreuses caisses de pension tendent aujourd'hui à se décharger de la totalité ou d'une partie du risque de prévoyance, notamment des risques de décès et d'invalidité. Dans le cadre du report du risque, une caisse de pension peut s'affilier à une fondation collective ou à une fondation commune. Dans ce cas, elle doit en général vendre ses immeubles car, en pratique, leur transfert n'est souvent pas possible.

---

<sup>4</sup> Bruno Lang, Liquidation und Teilliquidation von Personalvorsorgeeinrichtungen, publié dans L'expert-comptable suisse 3/1994, p. 177 s.

<sup>5</sup> Arrêt du Tribunal administratif de Zurich du 4 juillet 1995: StE 1995, vol. 42.39, n° 2; message du 13 juin 2000 concernant la loi sur la fusion (FF 2000, 4032).

<sup>6</sup> Ceci remplace la clause d'exploitation.

<sup>7</sup> Cf. art. 72e LHID

<sup>8</sup> Watter/Vogt/Tschäni/Daeniker, Fusionsgesetz, vor art. 88 LFus, N 47.

La réglementation fiscale de l'art. 80 LPP s'applique aussi bien aux caisses de pension enregistrées qu'aux fondations qui pratiquent exclusivement la prévoyance surobligatoire ou extra-obligatoire, comme par exemple les fondations patronales de bienfaisance, ainsi qu'aux fondations indirectement impliquées dans la prévoyance professionnelle (par ex. fondations de placement, fondations de financement)<sup>9</sup>. En outre, les fondations bancaires dont les revenus et la fortune sont exclusivement affectés à la prévoyance sont assimilées aux institutions de prévoyance en matière d'assujettissement à l'impôt selon l'art. 80 LPP (art. 6 OPP3). Ces institutions de prévoyance au sens de l'art. 80 LPP sont soumises à l'impôt sur les gains immobiliers et aux droits de mutation lorsqu'elles vendent des immeubles. Pour ce qui est de l'impôt sur les gains immobiliers, cette règle figure également à l'art. 23, al. 4, LHID.

Les institutions de prévoyance peuvent réagir en principe, sans obstacles fiscaux, à l'évolution des conditions économiques en se restructurant. L'inscription de la restructuration sans incidence fiscale dans la LIFD, dans la LHID et dans la LPP doit assurer un traitement fiscal uniforme des restructurations par les cantons. Pour garantir un traitement uniforme, l'Administration fédérale des contributions (AFC) a édicté la circulaire n° 5 «Restructurations» du 1<sup>er</sup> juin 2004. Dans le cadre des restructurations, la neutralité fiscale n'entraîne qu'un report de l'impôt sur les gains immobilier, alors qu'il y a une véritable exonération pour les droits de mutation.

### **3. Proposition de modifications législatives**

Le Conseil fédéral ne se prononce pas sur la question de savoir si l'exonération demandée est judiciaire, mais se limite aux aspects techniques conformément à son mandat.

L'exonération des institutions de prévoyance professionnelle, telle que la demande le conseiller national Kaufmann, ne nécessiterait que peu de modifications légales. Celles-ci sont présentées ci-après comme solution de base. En outre, une alternative est proposée. Cette alternative prévoit une exonération uniquement lorsqu'une caisse de pension s'affilie à une institution collective ou commune et se voit contrainte, par conséquent, de vendre ses immeubles.

#### **3.1. Solution de base**

##### **Art. 80, al. 2, 3 et 4 LPP**

<sup>2</sup> Dans la mesure où leurs revenus et leurs éléments de fortune sont exclusivement affectés à des fins de prévoyance professionnelle, les institutions de prévoyance de droit privé ou de droit public qui ont la personnalité juridique sont exonérées des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes, des impôts sur les successions et sur les donations ainsi que des impôts sur les gains immobiliers et des droits de mutation perçus par les cantons et les communes.

<sup>3</sup> Les immeubles peuvent être frappés d'impôts fonciers, en particulier d'impôts immobiliers sur la valeur brute de l'immeuble.

<sup>4</sup> Abrogé.

---

<sup>9</sup> Helbling Carl, Personalvorsorge und BVG, Aufl. 7, Berne 1995, p. 296: Par exemple, il ne serait pas logique de refuser l'exonération d'impôt aux institutions de libre passage. De même, la fortune des fondations de placement est affectée exclusivement à la prévoyance professionnelle: l'imposer serait fondamentalement contraire au principe de l'exonération des revenus et de la fortune des institutions de prévoyance. Au moment de l'adoption de l'art. 80 LPP, beaucoup d'institutions auxiliaires n'existaient pas encore sous leur forme actuelle (traduction).

#### **Art. 23, al. 4, LHD**

<sup>4</sup> Les personnes morales mentionnées à l'al. 1, let. e à g sont cependant soumises, dans tous les cas, à l'impôt sur les gains immobiliers. Les dispositions sur le remploi (art. 8, al. 4), sur les amortissements (art. 10, al. 1, let. a), sur les provisions (art. 10, al. 1, let. b) et sur la déduction des pertes (art. 10, al. 1, let. c) s'appliquent par analogie.

### **3.2. Alternative**

#### **Art. 80, al. 4, LPP**

<sup>4</sup> Les bénéfices provenant de l'aliénation d'immeubles peuvent être frappés de l'impôt général sur les bénéfices ou d'un impôt spécial sur les gains immobiliers. L'impôt sur le bénéfice et les droits de mutation ne sont pas perçus:

- a) en cas d'aliénation d'immeubles servant à financer le transfert d'engagements concernant les prestations à une autre institution de prévoyance ou à une institution d'assurance soumise à la surveillance des assurances;
- b) en cas de fusion et de division d'institutions de prévoyance.

#### **Art. 23, al. 4, LHD**

<sup>4</sup> Les personnes morales mentionnées à l'al. 1, let. d à g sont cependant soumises, dans tous les cas, à l'impôt sur les gains immobiliers. L'art. 80, al. 4, LPP est réservé. Les dispositions sur le remploi (art. 8, al. 4), sur les amortissements (art. 10, al. 1, let. a), sur les provisions (art. 10, al. 1, let. b) et sur la déduction des pertes (art. 10, al. 1, let. c) s'appliquent par analogie.

## **4. Impôts acquittés**

### **4.1. Impôt sur les gains immobiliers acquittés par les institutions de prévoyance**

Le groupe de travail a envoyé un questionnaire à tous les cantons pour relever les montants de l'impôt sur les gains immobiliers et des droits de mutation acquittés par les institutions de prévoyance. Ce questionnaire a servi à déterminer le montant total de l'impôt sur les gains immobiliers et des droits de mutation acquittés pour la période de 2001 à 2004 et la part que les institutions de prévoyance ont acquittée selon l'art. 80 LPP.

Sur la base du dépouillement des questionnaires et du modèle d'extrapolation, les institutions de prévoyance ont acquitté les montants suivants à titre d'impôt sur les gains immobiliers:

	<b>Total</b> (millions de fr.)	Montant revenant aux cantons (millions de fr.)	Montant revenant aux communes (millions de fr.)	Montant revenant aux Églises (millions de fr.)
2001	<b>20,6</b>	7,6	12,9	0,1
2002	<b>17,3</b>	5,7	11,5	0,1
2003	<b>22,7</b>	9,9	12,7	0,1
2004	<b>29,5</b>	6,6	22,8	0,1

### **4.2. Droits de mutation acquittés par les institutions de prévoyance**

Les droits de mutation sont perçus par le canton. Toutefois, les communes ont droit, la plupart du temps, à une part du produit de ces droits ou peuvent percevoir un supplément sur les droits de mutation du canton (par ex. VD). Les cantons de Glaris, de Schaffhouse, d'Uri et de Zurich (dès 2005) ne perçoivent pas de droits de mutation. Les institutions de prévoyance ne sont pas soumises aux droits de mutation uniquement dans le canton de Schwyz. Le canton d'Argovie perçoit une contribution mixte («Gemengsteuer»). Les cantons suivants n'ont pas été en mesure de donner des indications sur le montant des droits de mutation acquittés par les institutions de prévoyance: BE, FR, JU, LU, TI, VS et VD

(2001 et 2002). Cela s'explique par le fait que, dans certains cantons, les droits de mutation sont perçus de manière décentralisée ou par les offices du registre foncier. Dans ces circonstances, les résultats ont été extrapolés afin de déterminer approximativement le montant des droits de mutation que les institutions de prévoyance ont acquitté pendant la période de 2001 à 2004.

Selon l'extrapolation des valeurs pour l'ensemble de la Suisse (sans ZH), les institutions de prévoyance ont acquitté les montants suivants à titre de droits de mutation:

	Produit total des droits de mutation (millions de fr.)	Total acquitté par les IP <sup>10</sup> (millions de fr.)	Montant revenant aux cantons (millions de fr.)	Montant revenant aux communes (millions de fr.)
2001	649,9	<b>18,7</b>	15,2	3,5
2002	662,2	<b>39,6</b>	34,0	5,6
2003	720,3	<b>35,9</b>	26,6	9,3
2004	765,2	<b>21,1</b>	16,6	4,5

### **4.3. Conséquences financières pour les cantons**

#### **4.3.1. Solution de base**

Le montant des impôts sur les gains immobiliers payés pour la période allant de 2001 à 2004 varie fortement tant au niveau de l'ensemble de la Suisse qu'à celui des cantons. Sur la base des extrapolations pour l'ensemble de la Suisse, les institutions de prévoyance ont acquitté l'impôt sur les gains immobiliers pour un montant de 20,6 millions de francs en 2001, de 17,3 millions en 2002, de 22,7 millions en 2003 et de 29,5 millions en 2004. Pour la période allant de 2001 à 2004, cela correspond à 22,5 millions de francs en moyenne. Dans la mesure où on tient compte des variations importantes pendant cette période pour calculer les futures diminutions de recettes en cas d'exonération des institutions de prévoyance, on peut s'attendre à une diminution des recettes de cet ordre de grandeur dans le cadre d'une estimation prudente, cela pour autant que les institutions concernées ne modifient pas significativement leur politique immobilière en cas d'exonération.

Pour ce qui est des droits de mutation, les institutions de prévoyance ont versé en moyenne 28,8 millions de francs par an pour les années 2001 à 2004. La statistique révèle des variations importantes au niveau de l'ensemble de la Suisse comme au niveau des cantons. Sur la base des extrapolations pour l'ensemble de la Suisse, les institutions de prévoyance ont acquitté des droits de mutation d'un montant de 18,7 millions de francs en 2001, de 39,6 millions en 2002, de 35,9 millions en 2003 et de 21,1 millions en 2004. L'achat ou la vente de quelques immeubles dont la valeur vénale est élevée suffit à produire des droits de mutation d'un montant important. Étant donné que, dans les cantons, l'acquéreur ou l'acquéreur et l'aliénateur sont les débiteurs des droits de mutation, il faut en outre tenir compte du fait que les institutions de prévoyance bénéficieraient de l'exonération des droits de mutation surtout dans le cadre de l'acquisition d'immeubles. La moyenne de 28,8 millions de francs ne peut donc pas être considérée comme un chiffre absolument représentatif des futures diminutions de recettes. Dans le cadre d'une estimation très prudente, on peut s'attendre ultérieurement à une diminution des recettes de cet ordre de grandeur, pour autant que l'exonération d'impôt ne se traduise pas, suivant les réglementations cantonales des droits de mutation, par une augmentation supérieure à la moyenne des acquisitions et des aliénations d'immeubles.

<sup>10</sup> Institutions de prévoyance

### 4.3.2. Alternative

En l'occurrence, il faut tenir compte du fait qu'il s'agit d'une disposition instituant une exception qui ne s'applique que dans un cas très spécial. C'est pourquoi la diminution des recettes devrait être très nettement inférieure à celle de la solution de base.

Pour ce qui est des droits de mutation, il ne faut s'attendre à des diminutions de recettes que dans les cantons où l'aliénateur de l'immeuble est également le débiteur des droits de mutation. Pour ces droits également, cette variante devrait se traduire par des diminutions de recettes très limitées.

## 5. Conclusion

Sur la base de l'étude du groupe de travail «Pensionskassenbefreiung», il y a en fait trois solutions: la première consiste à maintenir le statu quo; la deuxième est la solution de base et la troisième l'alternative. Le tableau suivant résume les avantages et les inconvénients des solutions proposées par rapport au statu quo.

<b>Solution de base</b>	<b>Alternative</b>
<b>Avantages:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maintien de la substance financière pour la prévoyance professionnelle</li><li>• Légère diminution du découvert</li><li>• Encouragement de la prévoyance professionnelle</li><li>• Réalisation, franche d'impôt, des placements dans le but de verser les prestations</li></ul>	<b>Avantages:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maintien du substrat fiscal de la prévoyance professionnelle</li><li>• Encouragement de la prévoyance professionnelle</li><li>• Rachat plus facile d'une solution d'assurance par une institution de prévoyance</li><li>• Diminution moindre des recettes fiscales</li><li>• Pas de place pour la spéculation immobilière</li><li>• Pas de distorsion de la concurrence</li></ul>
<b>Inconvénients:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Inégalité de traitement avec les institutions soumises à l'impôt sur les gains immobiliers [assurances sociales (AVS, assurance-accidents, caisses-maladie), Confédération, cantons et autres institutions exonérées de l'impôt]</li><li>• Inégalité de traitement avec les fonds de placement et les autres fonds</li><li>• Distorsion de la concurrence ouvrant la porte à la spéculation immobilière</li><li>• Diminution des recettes fiscales des cantons et des communes</li><li>• Atteinte à la souveraineté fiscale des cantons</li></ul>	<b>Inconvénients:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Diminution des recettes fiscales des cantons et des communes, mais moins importante que selon la solution de base</li><li>• Pas de solution au problème de l'estimation dans les comptes. Il faudrait donc maintenir les provisions pour les impôts sur les gains immobiliers car l'impôt serait dû en cas de vente d'un immeuble pour verser les prestations d'assurance (versement de rentes en cas de diminution de l'effectif des cotisants)</li></ul>