

Nouvelle LFAIE: un frein aux fusions-acquisitions cross-border?

11 May 2026 - 07:00

| Marco Villa, FBT Avocats

3 minutes de lecture

Le Conseil fédéral a mis en consultation un avant-projet de révision de la Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).



La mesure phare de l'avant-projet est le ré-assujettissement au régime de l'autorisation des acquisitions immobilières par des personnes physiques qui souhaitent acquérir un bien immobilier aux fins de logement pour en faire leur domicile légal et effectif lorsque ces personnes, même si elles sont déjà domiciliées en Suisse, ne disposent pas d'une autorisation d'établissement (permis C) ou ne sont pas des ressortissants d'un pays de l'Union européenne ou de l'AELE, ou à certaines conditions, des ressortissants du Royaume-Uni et d'Irlande du Nord.

Concrètement, les personnes au bénéfice d'un permis B qui ne sont pas des ressortissants des pays mentionnés au paragraphe précédent ont désormais besoin d'une autorisation pour acquérir un bien immobilier aux fins de logement, même si ce bien est destiné à leur servir de domicile principal et effectif. Selon l'avant-projet de loi, l'autorisation leur sera accordée, mais conditionnée à une obligation de revente si le bien acheté ne sert plus au

logement principal de l'acquéreur. Dans la logique du Conseil fédéral, le motif d'acquisition (se procurer un logement devant servir de lieu de résidence principale et effective) ayant disparu, la revente doit intervenir, et le délai fixé pour ce faire est de deux ans. Les communes seront en charge, par le biais du Contrôle des habitants et des annonces de départ, de communiquer aux autorités chargées de l'application de la LFAIE les cas qui doivent conduire à une obligation de revente.

La mesure décrite ci-dessus (autorisation requise pour acheter et obligation de revendre dans les circonstances prévues par la loi) n'est pas si surprenante: elle vise à augmenter la liquidité du marché immobilier pour les acquéreurs «suisse» dans une situation où ledit marché est réputé très tendu.

Plus étonnante – et c'est l'objet principal de cette contribution – est la proposition du Conseil fédéral de ré-assujettir au régime de l'autorisation l'acquisition par des personnes à l'étranger d'immeubles servant «d'établissement stable», soit d'immeubles qui sont utilisés «pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale ou une profession libérale».

Selon la législation actuelle, une acquisition de ce type de biens immobiliers n'est pas soumise à autorisation, même si le bien est acquis par une personne à l'étranger.

Le texte de l'avant-projet prévoit la suppression de cette exception à l'autorisation, réintroduisant a contrario l'obligation d'obtenir une telle autorisation.

Dans son rapport explicatif relatif à cet avant-projet, le Conseil fédéral explique candidement que «L'acquisition par une personne à l'étranger d'un immeuble qui sert (ou servira) d'établissement stable restera soustraite au régime de l'autorisation et sera donc toujours possible sans restriction si la personne entend exploiter l'établissement elle-même.» Cette affirmation doit se lire en conjonction avec une nouvelle disposition de l'avant-projet qui, à première vue, introduit effectivement une dispense d'autorisation lorsque l'acquisition de l'immeuble en question sert d'établissement stable pour l'acquéreur lui-même.

Une lecture attentive des nouvelles dispositions proposées permet toutefois de réaliser que les personnes «à l'étranger» qui seront dispensées d'une autorisation incluent seulement (en substance) les personnes physiques à l'étranger ou les personnes morales suisses, même si ces personnes morales suisses sont sous domination étrangère.

Les personnes morales à l'étranger (soit celles qui ont leur siège statutaire ou réel à l'étranger) ne sont, quant à elles, pas dispensées d'autorisation. La loi ne prévoyant pas de motifs d'autorisation spéciaux dans un tel cas, une acquisition portant (directement) sur un immeuble est en fait prohibée lorsque l'acquéreur est une personne morale à l'étranger. Il s'agit là d'une restriction majeure.

De façon curieuse, le Rapport du Conseil fédéral propose lui-même une mesure de «contournement»: une personne morale étrangère peut acquérir un immeuble servant d'établissement stable en constituant une filiale en société suisse. Un tel montage est permis pour autant que la société suisse (contrôlée par la personne morale étrangère) acquiert l'immeuble pour qu'il serve à la propre activité commerciale exercée par la société suisse acquéreuse. Dans la vision du Conseil fédéral, cette structure permet un contrôle plus efficace du fait que l'immeuble acquis l'est bien pour un usage propre (lié à la propre activité économique) de l'acquéreur.

Mais il y a plus! L'avant-projet prévoit d'assimiler à l'acquisition (directe) d'un immeuble l'acquisition d'un droit de propriété sur une part d'une personne morale (par exemple, acquisition portant sur les actions d'une société anonyme) lorsque i) les actifs de cette personne morale, calculés à la valeur vénale, se composent pour plus d'un tiers d'immeubles en Suisse, et lorsque ii) l'acquisition des parts en question permet d'acquérir

une position dominante ou de renforcer une position dominante au sein de la personne morale dont les parts sont acquises (par exemple, selon ce que prévoit déjà la loi : une acquisition portant sur plus d'un tiers du capital-actions).

Concrètement, une société étrangère qui souhaite procéder à une acquisition d'une société suisse devra s'assurer que cette dernière ne possède pas d'immeubles (commerciaux) qui représentent plus de 33,3% de la valeur de ses actifs. Si tel est le cas, la société étrangère devra renoncer à l'acquisition, ou se contenter d'acquérir moins d'un tiers du capital-actions de la société cible.

Le Rapport du Conseil fédéral ne propose pas, dans ce contexte, de mesures de «contournement». Toutefois, la même logique que celle rappelée ci-dessus devrait prévaloir: la société étrangère qui vise à acquérir une entreprise suisse (exploitée sous forme de société) devrait pouvoir constituer une filiale (qui sera sous «domination étrangère», mais au bénéfice de l'exception précitée) pour acquérir les actions de la société suisse; toutefois, l'acquisition ne devrait être possible sans autorisation que si les immeubles exploités par la société suisse le sont pour sa propre activité (pas de mise en location, même commerciale, par exemple). A défaut, la société suisse devra probablement se défaire de ses immeubles avant une éventuelle transaction.

L'avant-projet oblige ainsi un acquéreur étranger qui a la forme d'une société étrangère à une gymnastique complexe. Le point de savoir s'il y a exploitation pour propre compte des immeubles acquis directement ou indirectement ne manquera pas de soulever des questions pratiques délicates et de créer une incertitude qui poussera d'éventuels acquéreurs étrangers à faire constater qu'ils ne sont en fait pas assujettis au régime de l'autorisation. Ces contraintes, et les démarches additionnelles qu'elles impliquent, affecteront les opérations de fusions-acquisitions cross-border de façon massive. Il n'est en effet pas rare qu'une société suisse détienne un patrimoine immobilier commercial ou industriel lié en tout, mais parfois en partie seulement, à son activité, pour une valeur qui peut aisément (à la valeur vénale des immeubles) dépasser le seuil d'un tiers de la valeur des actifs fixé dans l'avant-projet.

Les motivations mises en avant par le Conseil fédéral en lien avec la limitation de l'acquisition de biens «commerciaux» sont minces (en substance: interdiction des purs placements de capitaux dans l'immobilier suisse), sans que l'on ne saisisse en quoi elles affecteront le problème principal qui touche l'immobilier en Suisse: le manque de logements.



Marco Villa

Associé et responsable du groupe Droit des sociétés et contrats

Marco Villa est associé et responsable du groupe Droit des sociétés et contrats de FBT Avocats SA. Spécialisé en droit contractuel et commercial, il conseille des particuliers, des sociétés commerciales et des banques dans leurs activités domestiques et transfrontalières, notamment dans le domaine des contrats bancaires et financiers, des opérations de fusion et acquisition, des accords d'agence et de distribution et des accords de coopération. Il possède également une vaste expérience dans le domaine du «private equity», ainsi qu'en matière de droit immobilier (transactions, baux, etc.).



FBT Avocats SA est une Etude pluridisciplinaire, implantée à Genève et à Paris, qui intervient dans des activités de niches, à dominante transfrontalière. FBT Avocats SA est l'une des Etudes les plus spécialisées en droit bancaire et financier de Suisse romande. Elle couvre par ailleurs le droit patrimonial de la famille, le droit des sociétés, le droit du travail et des assurances sociales, le contentieux civil, administratif et pénal et la fiscalité.