

Branche :	étude de cas
Durée de l'examen :	8 heures
Points max. :	240 points

Remarques générales concernant l'étude de cas

- Vous disposez de **huit heures** pour résoudre cette étude de cas.
- Vous pouvez obtenir **240 points** au maximum (1 point = 2 minutes). Dix points sont attribués pour l'impression générale (y compris présentation et aspects formels).
- L'étude de cas comprend **9 pages (AB1 – AB9) et les annexes I.A (2 pages), I.B, I.C, I.D ainsi que III.A et III.B (2 pages)**. Veuillez vérifier immédiatement que vous disposez bien de l'intégralité des documents. Vous trouverez également en **annexe IV** divers extraits de la législation fiscale du canton de Fribourg.
- Comme l'anonymat des candidats est préservé, veuillez coller sur chaque feuille de solution et sur le dossier votre étiquette personnelle avec votre numéro de candidat. À la fin de l'examen, vous devez remettre votre copie ainsi que l'énoncé à la personne / aux personnes chargée/s de la surveillance.
- À défaut d'instruction contraire, il faut répondre aux questions en tenant compte de la législation et de la jurisprudence en vigueur au 1.01.2020.
- Les dispositions légales doivent être indiquées de manière précise, en citant la loi correspondante, c'est-à-dire avec mention de l'article, éventuellement de l'alinéa et de la lettre.
- Les experts et expertes vous seraient reconnaissants si vous pouviez écrire lisiblement. Les réponses illisibles ne seront pas prises en considération.

Nous vous souhaitons bonne chance !

Étude de cas

Entreprises Benedikt Müller

Dans la présente étude de cas, vous allez vous occuper de l'entrepreneur Benedikt Müller et de ses deux entreprises.

Benedikt Müller, né en 1963, vit avec sa famille à Morat, dans le canton de Fribourg.

Benedikt Müller était un entrepreneur couronné de succès dans le domaine de l'électronique. En 2018, il a vendu sa société d'électronique à un grand groupe, réalisant ainsi un bénéfice important. Il a investi le bénéfice de la vente de l'entreprise dans des papiers-valeurs et des biens immobiliers. Son patrimoine immobilier a été rassemblé au sein de la société BM Immobilien SA, Morat, FR. Depuis la vente de la société d'électronique, Benedikt Müller s'occupe principalement de ses placements de fortune. En outre, il exploite depuis des années la société BM Event S.à.r.l., avec laquelle il honore (avec l'aide d'un salarié) des mandats spéciaux dans le domaine de la sonorisation et de l'éclairage d'événements dans la région.

Benedikt Müller vous a contacté début 2020 car il n'était plus satisfait de son agent fiduciaire actuel. Depuis, vous êtes l'agent fiduciaire de Benedikt Müller.

Dans une première partie, PRÉSENTATION DES COMPTES, vous vous occupez des questions comptables et fiscales autour des biens immobiliers et hypothèques.

Dans une deuxième partie, TRANSACTION IMMOBILIÈRE, vous répondez aux questions commerciales et fiscales autour de transactions immobilières internes à la famille.

Dans une troisième partie INTÉGRATION, vous vous penchez sur les questions de droit commercial et fiscal, ainsi que sur les questions comptables concernant le transfert d'actifs d'une entreprise individuelle dans une S.à.r.l.

Ces trois parties de l'étude de cas sont indépendantes les unes des autres en ce qui concerne la réflexion. Par exemple, les candidats et candidates peuvent travailler sur la deuxième partie même s'ils n'ont pas ou pas entièrement résolu la première partie.

Documentez tous vos calculs et toutes vos réflexions. Si des feuilles de solution sont proposées en annexe, vous devez impérativement les utiliser.

Les consignes concernant cette étude de cas sont volontairement succinctes. Si certains éléments vous manquent, vous devez formuler des hypothèses. Pour vos hypothèses, reportez-vous aux données actuelles du marché ou reposez-vous sur vos expériences et votre imagination. Vous devez documenter clairement et argumenter en détail chacune de vos hypothèses.

PARTIE I :
Présentation des comptes (90 points)

BM Immobilien SA clôt ses comptes annuels au 31.12. Avec l'aide de l'ancien agent fiduciaire, Benedikt Müller a établi les comptes annuels provisoires au 31.12.2019 (cf. annexe I.A). Il souhaite toutefois que vous l'aidiez à établir les comptes annuels définitifs.

Question I.1. Présentation des biens immobiliers (9 points)

Benedikt Müller ne sait pas avec certitude si les immeubles et hypothèques sont correctement présentés dans les comptes annuels au 31.12.2019.

- a) Expliquez à Benedikt Müller, en indiquant les articles de loi pertinents, si le projet de comptes annuels est conforme au droit comptable suisse concernant la présentation des immeubles. Vous trouverez la liste des immeubles en annexe I.B.).
- b) Expliquez si le projet de comptes annuels est correct en ce qui concerne la présentation des dettes portant intérêt.
- c) Calculez le montant des actifs mis en gage en garantie de propres engagements à présenter en annexe.

Question I.2. Évaluation des biens immobiliers (17,5 points)

Jusqu'à présent, les immeubles étaient inscrits au bilan aux coûts d'acquisition, après déduction des corrections de valeur linéaires, sur la base des taux d'amortissement fiscalement admis. Des valeurs internes sont également utilisées ; elles reposent sur des amortissements pendant la durée d'utilisation. Benedikt Müller ne sait pas si l'évaluation des biens immobiliers dans les comptes annuels est correcte. En outre, il réfléchit à d'autres variantes d'évaluation compte tenu de la faible couverture des capitaux propres.

- a) Déterminez si l'évaluation des biens immobiliers dans les comptes annuels est conforme au droit comptable suisse. Justifiez votre réponse en indiquant les articles de loi pertinents et déterminez la valeur au bilan correcte.
- b) Calculez les réserves latentes sur les biens immobiliers selon le droit de la société anonyme, ainsi que l'évolution des réserves latentes par rapport à l'exercice précédent. Déterminez, en justifiant votre réponse, si l'évolution des réserves latentes doit être présentée en annexe.
- c) Expliquez à Benedikt Müller, en indiquant les articles de loi pertinents, s'il serait possible d'évaluer les immeubles à la valeur vénale ou s'il y aurait encore d'autres possibilités pour évaluer les immeubles à un montant plus élevé.

Question I.3. Réalisation des bénéfices résultant de la vente (29 points)

L'immeuble situé Feldmoos 15, Morat, FR (logements/bureaux) a été vendu à un particulier pour KCHF 2800. Le contrat de vente a été authentifié le 20.12.2019, le transfert des profits et des risques a été fixé au 31.12.2019. L'inscription au registre foncier est intervenue le 8.01.2020. Les frais de vente facturés fin janvier 2020 (commissions, droits de mutation, etc.) s'élèvent à KCHF 95. Conformément au contrat de vente, le paiement du prix de vente intervient avant le 7.01.2020, étant précisé que l'acheteur reprend l'hypothèque existante. Il existe une promesse de paiement d'une banque.

En outre, il a été convenu dans le contrat de vente qu'un tiers de la superficie de l'immeuble vendu serait reloué à BM Immobilien SA pour une période de cinq ans. Le loyer annuel s'élève à KCHF 38.

Benedikt Müller ne sait pas sur quel exercice ces transactions doivent être comptabilisées et quelles sont leurs incidences fiscales. C'est la raison pour laquelle la vente de l'immeuble situé Feldmoos 15 n'a pas encore été comptabilisée dans les comptes annuels provisoires en annexe I.A.

- a) Expliquez à Benedikt Müller la saisie comptable correcte de la vente de l'immeuble et de la location ultérieure convenue. Justifiez votre réponse.
- b) Calculez le bénéfice/la perte résultant de la vente de l'immeuble situé Feldmoos 15.
- c) Expliquez quelles seront, pour BM Immobilien SA, les incidences concernant les impôts sur le bénéfice et le capital de la vente de l'immeuble situé Feldmoos 15. Calculez les impôts sur le bénéfice et le capital de 2019 en appliquant une charge fiscale sur le bénéfice avant impôts de 20% et une charge fiscale sur le capital de 0,3%.
- d) Évaluez la situation du point de vue de la TVA. BM Immobilien SA doit-elle vendre l'immeuble sans option, avec option ou dans le cadre de la procédure de déclaration ? Décrivez les trois variantes et justifiez votre proposition.
- e) Indépendamment de la réponse à la question a), partez du principe que la vente de l'immeuble sera réalisée en 2019. Établissez les comptes annuels définitifs pour 2019 après la réalisation de la vente de l'immeuble. Pour ce faire, utilisez la feuille de solution I.C. et complétez le bilan et le compte de résultat.

Question I.4. Swap de taux d'intérêt (17 points)

Le prêt hypothécaire de KCHF 2450 sur l'immeuble situé Bahnhofplatz 17 comprend une tranche de KCHF 2000 sous forme d'hypothèque « roll-over » d'une durée fixe jusqu'au 30.06.2022 (taux d'intérêt 1%). Lors de la discussion avec Benedikt Müller, vous apprenez qu'un swap de taux d'intérêt a été conclu avec la banque cantonale sur ce prêt hypothécaire. Vous trouverez les conditions du swap à l'annexe I.D.

- a) Expliquez à Benedikt Müller ce qu'est un swap de taux d'intérêt et exposez-lui, à l'aide de la feuille des conditions, le fonctionnement concret de ce swap de taux d'intérêt.
- b) Déterminez si le swap existant présente une valeur de remplacement positive ou négative. Justifiez votre réponse.
- c) Expliquez la comptabilisation, l'évaluation et la présentation du swap dans les comptes annuels.
- d) Calculez la charge d'intérêt attendue pour l'exercice 2020 pour l'hypothèque garantie sur l'immeuble situé Bahnhofplatz 17.
- e) L'ancien agent fiduciaire avait attiré l'attention de Benedikt Müller sur les prescriptions de la LIMF. Expliquez-lui les incidences concrètes pour BM Immobilien SA.

Question I.5. Renforcement des capitaux propres (17,5 points)

Pour renforcer la base de capitaux propres de BM Immobilien SA, Benedikt Müller souhaite convertir KCHF 2000 du prêt actionnaires en capitaux propres.

- a) Présentez à Benedikt Müller trois possibilités de « convertir » le prêt actionnaires de KCHF 2000 en capitaux propres. Pour les trois possibilités, expliquez la marche à suivre et les documents nécessaires.
- b) Pour les trois variantes, expliquez toutes les incidences fiscales pour BM Immobilien SA et pour Benedikt Müller.

PARTIE II : Transaction immobilière (64 points)

Franziska Müller, la mère de Benedikt Müller, a 77 ans et elle est veuve. Elle vit à Fribourg dans un logement dont elle est propriétaire (valeur vénale KCHF 800, dépenses d'investissement KCHF 450, hypothèque KCHF 80 ; achat en 1989).

À l'avenir, elle souhaite habiter à proximité de son fils. Franziska Müller souhaite donc céder son propre logement à son fils et, pour cela, emménager dans l'appartement mansardé dans le nouvel immeuble en cours de construction situé Seestrasse.

Benedikt Müller souhaite limiter autant que possible les dépenses de sa mère et qu'elle n'ait plus d'obligation financière à l'avenir. En outre, il veut conserver le logement de la mère ; une vente n'est pas à l'ordre du jour.

Benedikt Müller ne sait pas avec certitude comment procéder concrètement, il se demande en particulier s'il doit réaliser l'opération de manière privée ou par l'intermédiaire de BM Immobilien SA.

Question II.1. Questions juridiques (12 points)

Présentez, du point de vue juridique, quatre possibilités d'effectuer la transaction envisagée. Expliquez les quatre variantes par rapport aux souhaits formulés ci-dessus par le client.

Question II.2. Questions fiscales (33 points)

- a) Pour chacune des quatre variantes, expliquez les conséquences fiscales pour Franziska Müller, Benedikt Müller et BM Immobilien SA.
- b) Expliquez quelles seraient les conséquences fiscales pour Franziska Müller (calcul compris) si le propre logement était cédé à un tiers.

Question II.3. Immeuble dans la fortune privée ou dans la SA (19 points)

Sur les conseils de son agent fiduciaire de l'époque, Benedikt Müller avait rassemblé ou constitué ses immeubles privés au sein de la société BM Immobilien SA.

- a) Présentez à Benedikt Müller les arguments en faveur de la détention d'immeubles dans la fortune privée ou dans une SA immobilière.
- b) Exposez à Benedikt Müller les conséquences fiscales s'il transférerait vers la fortune privée l'immeuble situé Römerstrasse 3 de BM Immobilien SA (cf. annexe I.B).
- c) Exposez à Benedikt Müller les conséquences fiscales s'il liquidait BM Immobilien SA et transférerait tous les immeubles dans sa fortune privée.
- d) Exposez à Benedikt Müller les conséquences fiscales s'il vendait des actions de BM Immobilien SA.

PARTIE III :

Intégration de l'entreprise individuelle (76 points)

En plus de son activité industrielle, Benedikt Müller exploite depuis plus de 20 ans la société Müller Sound & Light S.à.r.l. Avec un collaborateur de longue date, il propose des concepts lumineux et sonores pour des occasions particulières. Depuis deux ans, il travaille souvent dans ce secteur avec Nicolas Ogi, qui dirige une entreprise individuelle dans le domaine événementiel. Puisque Benedikt Müller souhaite se retirer de la S.à.r.l. à moyen terme, B. Müller et N. Ogi ont convenu que N. Ogi abandonnerait son entreprise individuelle et deviendrait pour cela copropriétaire de Müller Sound & Light S.à.r.l. Cela doit se faire dans les plus brefs délais, mais au plus tard au 1.07.2020.

Nicolas Ogi est entrepreneur individuel depuis 2011. L'entreprise individuelle n'est pas inscrite au registre du commerce. En perspective de son arrivée chez Müller Sound & Light S.à.r.l., il a achevé et réglé tous les mandats au 31.12.2019. Depuis le 1.01.2020, il exécute tous les mandats par l'intermédiaire de la S.à.r.l., au sein de laquelle son taux d'occupation est de 80%. L'assiette de ses impôts privés de 2019 a déjà été établie (taux d'imposition marginal 24%).

Dans deux ans, la S.à.r.l. doit devenir la propriété pleine et entière d'Ogi.

Vous trouverez en annexe III.A le bilan de Müller Sound & Light S.à.r.l. au 31.12.2019, ainsi que les actifs de l'entreprise individuelle de Nicolas Ogi au 31.12.2019. N. Ogi et B. Müller ont déjà convenu que les valeurs opérationnelles de la fortune respectivement des capitaux propres constituent une base appropriée pour la transaction.

Question III.1. Possibilités de réalisation juridique (24 points)

- a) B. Müller et N. Ogi souhaitent que vous leur disiez s'ils peuvent, sur le plan juridique, fusionner l'entreprise individuelle avec la S.à.r.l. Justifiez votre réponse.
- b) Montrez comment les actifs de l'entreprise individuelle peuvent être intégrés à la S.à.r.l. dans le cadre d'une augmentation de capital, de sorte que N. Ogi détienne ensuite 50% des parts de la S.à.r.l. Expliquez à N. Ogi et à B. Müller l'approche juridique concrète et les documents qui sont nécessaires à cet effet.
- c) Montrez comment le transfert des actifs de l'entreprise individuelle vers la S.à.r.l., ainsi que le transfert ultérieur des parts de la S.à.r.l. peuvent être exécutés pour que N. Ogi détienne aussi 50% des parts de la S.à.r.l. Expliquez à N. Ogi et à B. Müller l'approche juridique concrète et les documents qui sont nécessaires à cet effet.
- d) Pour les deux variantes b) et c), montrez arithmétiquement à quelles valeurs les transactions doivent intervenir pour que N. Ogi et B. Müller ne subissent pas d'évolutions de la fortune du fait des transactions et disposent ensuite de 50% des parts de la S.à.r.l.
- e) Laquelle des deux variantes b) ou c) recommanderiez-vous à N. Ogi et à B. Müller (sans tenir compte des aspects fiscaux) ?

Question III.2. Bilan d'entrée de la S.à.r.l. (7 points)

- a) Pour la variante augmentation de capital du point III.1.b, établissez le bilan de la S.à.r.l. après la réalisation de la transaction, en vous fondant sur les valeurs au 31.12.2019. Pour ce faire, utilisez la feuille de solution en annexe III.B.
- b) Pour la variante contrats de vente du point III.1.c, établissez le bilan de la S.à.r.l. après la réalisation de la transaction, en vous fondant sur les valeurs au 31.12.2019. Pour ce faire, utilisez la feuille de solution en annexe III.B.

Question III.3. Conséquences fiscales (10,5 points)

- a) Pour la variante augmentation de capital du point III.1.b, exposez toutes les conséquences fiscales pour N. Ogi, B. Müller et la S.à.r.l.
- b) Pour la variante contrats de vente du point III.1.c, exposez toutes les conséquences fiscales pour N. Ogi, B. Müller et la S.à.r.l.

Question III.4. Raison sociale S.à.r.l. (4,5 points)

Dans la mesure où N. Ogi doit devenir le nouveau copropriétaire de Müller Sound & Light S.à.r.l., il souhaite que son nom de famille apparaisse aussi dans la raison sociale.

- a) Expliquez à N. Ogi et à B. Müller s'il est possible d'intégrer son nom à la raison sociale ou, tout au plus, d'utiliser un nom inventé (sans le nom des associés). Citez les articles de loi pertinents.
- b) Comme indiqué, Benedikt Müller envisage de se retirer de la S.à.r.l. dans deux ans et de céder toutes ses parts à Nicolas Ogi. Indiquez si la raison sociale devra être modifiée au départ de B. Müller.
- c) Expliquez s'il est possible, du point de vue juridique, que N. Ogi devienne ensuite l'unique associé de la S.à.r.l. Citez les articles de loi pertinents.

Question III.5. Entreprise individuelle (4 points)

Comme exposé, Nicolas Ogi n'a pas inscrit son entreprise individuelle au registre du commerce. Il ne sait pas s'il a bien fait.

Expliquez la situation à Nicolas Ogi. Citez les articles de loi pertinents.

Question III.6. Prévoyance professionnelle (10 points)

Comme indiqué, Nicolas Ogi abandonne son entreprise individuelle et travaille pour la S.à.r.l. à partir de 2020. Il souhaite que vous lui disiez ce qui va changer concernant sa prévoyance professionnelle.

Expliquez-lui en détail les différences du point de vue de la prévoyance.

Question III.7. Protection de l'épouse (16 points)

Nicolas Ogi est marié à Nadine Ogi depuis 2016. Ensemble, ils ont deux enfants mineurs. Nicolas a apporté une fortune de KCHF 100 (entreprise individuelle incluse) au mariage, Nadine Ogi une fortune de KCHF 60. Nadine Ogi n'exerce plus actuellement sa profession initiale d'infirmière, mais elle souhaite reprendre le travail à partir de l'année prochaine.

Outre la fortune de l'entreprise individuelle, les Ogi disposent des actifs suivants au 31.12.2019 :

- Papiers-valeurs et espèces	En KCHF	170
- Avoir pilier 3a Nicolas Ogi	En KCHF	140
- Avoir pilier 3a Nadine Ogi	En KCHF	30
- Avoir de libre passage LPP Nadine Ogi	En KCHF	50

- a) Nicolas Ogi souhaite que vous lui disiez quelle part de cette fortune irait à son épouse s'il venait à décéder. Calculez la part de Nadine Ogi.
- b) Expliquez à Nicolas Ogi si son épouse pourrait être avantagée au regard du droit des successions par un droit à la réserve héréditaire. Calculez la part correspondante de Nadine Ogi.
- c) Présentez à Nicolas Ogi d'autres possibilités de protéger son épouse s'il décède.

BILAN	31.12.2019 En KCHF	31.12.2018 En KCHF
Trésorerie	120	416
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	5	11
Autres créances à court terme	89	117
Actifs de régularisation	26	8
ACTIF CIRCULANT	240	552
Immobilisations corporelles	100	192
Immobilier	11'594	10'966
ACTIF IMMOBILISÉ	11'694	11'158
Total des actifs	11'934	11'710

BILAN	31.12.2019 En KCHF	31.12.2018 En KCHF
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	200	50
Dettes à court terme portant intérêt	5'058	4'761
Autres dettes à court terme	85	103
Passifs de régularisation	22	19
Capitaux étrangers à court terme	5'365	4'933
Dettes à long terme portant intérêt	6'194	6'207
Capitaux étrangers à long terme	6'194	6'207
CAPITAUX ÉTRANGERS	11'559	11'140
Capital-actions	100	100
Réserves légales issues du bénéfice	50	50
Bénéfice au bilan	225	420
CAPITAUX PROPRES	375	570
Total des passifs	11'934	11'710

COMPTE DE RÉSULTAT	2019 En KCHF	2018 En KCHF
Produits divers	37	0
Encaissement des loyers	595	878
Réductions des recettes	-1	-1
Produit net	631	877
Charges de personnel	-142	-95
Autres charges d'exploitation	-258	-311
EBITDA	231	471
Amortissements	-358	-327
EBIT	-127	144
Produits financiers	0	0
Charges financières	-180	-177
Produits extraordinaires	111	5
Bénéfice annuel avant impôts	-196	-28
Impôts directs	1	-34
Résultat annuel	-195	-62

ANNEXE

Informations sur les principes appliqués dans les comptes annuels

La présentation des comptes impose au conseil d'administration de formuler des estimations et des évaluations susceptibles d'influer sur le montant des actifs et passifs présentés. Le conseil d'administration statue à son entière discrétion sur l'utilisation des règles légales existantes en matière d'évaluation et d'inscription au bilan. Pour le bien de la société, dans le cadre du principe de prudence, des amortissements, des corrections de valeur et des provisions peuvent être constitués en dépassant les montants justifiés par l'activité de l'entreprise.

Les immeubles sont évalués aux coûts d'acquisition, déduction faite de corrections de valeur linéaires.

	31.12.2019	31.12.2018
Nombre d'emplois à temps plein en moyenne annuelle	< 10	< 10
Actifs mis en gage en garantie de propres engagements	En KCHF ????	En KCHF ????
Dissolution nette des réserves latentes	KCHF 0	KCHF 45
Explications sur le résultat exceptionnel	En KCHF	En KCHF
Résiliation anticipée de contrats de location	110	0
Divers	1	5
Informations sur certains postes du bilan	En KCHF	En KCHF
Dettes vis-à-vis des actionnaires	5058	4761
Total dettes à court terme portant intérêt	5058	4761
Dettes vis-à-vis des tiers	5870	5720
Dettes vis-à-vis des actionnaires	324	487
Total dettes à long terme portant intérêt	6194	6207

(Tableau interne des immobilisations Biens immobiliers)

Biens immobiliers 31.12.2019	Lieu	Désignation	Année d'acquisition	Coûts d'acquisition	Valeur résiduelle interne	Valeur comptable au 31.12.2019	Valeur vénale *)	Prêt hypothécaire							
								En KCHF	En KCHF	En KCHF	En KCHF	Prêts	Amortissement annuel	Type de crédit	Taux d'intérêt
Feldmoos 15	Morat	Logements/bureaux	2001	3'646	2'032	1'952	2'620	1'400	50	Fixe	1,55%				
Rénovation toit Feldmoos 15	Morat	Logements/bureaux	2014	288	218	218									
Bahnhofplatz 17	Morat	Immeuble résidentiel	2012	5'050	4'720	4'695	5'100	2'450	100	KCHF 2000 flex roll-over	1,00%				
Lederstrasse 13	Kerzers	Immeuble résidentiel	2017	3'320	3'020	3'115	2'800	1'450	50	KCHF 450 fixe	1,10%				
Römerstrasse 3	Fribourg	Maison individuelle	2019	750	745	745	820	350		Fixe	1,48%				
Clararain 3	Saas-Fee	Appartement de vacances	2006	336	310	300	n/a	120		Fixe	1,45%				
Terrain à construire Seestrasse	Morat	Terrain	2011	318	318	318	n/a	100		Fixe	1,45%				
Coûts de planification Seestrasse	Morat	Planification immeuble résidentiel	2019	251	251	251	n/a	-							
				13'959	11'614	11'594	11'340	5'870	200						

*) selon expertise valeur vénale du 18.09.2019

Biens immobiliers 31.12.2018	Lieu	Désignation	Année d'acquisition	Coûts d'acquisition	Valeur résiduelle interne	Valeur comptable au 31.12.2018		Prêt hypothécaire				
								En KCHF	En KCHF	En KCHF	Prêt	Amortissement annuel
Feldmoos 15	Morat	Logements/bureaux	2001	3'646	2'112	2'037		1450	50			
Rénovation toit Feldmoos 15	Morat	Logements/bureaux	2014	288	235	230						
Bahnhofplatz 17	Morat	Immeuble résidentiel	2012	5'050	4'900	4'850		2550	100			
Lederstrasse 13	Kerzers	Immeuble résidentiel	2017	3'320	3'150	3'226		1500	50			
Clararain 3	Saas-Fee	Appartement de vacances	2006	336	315	305		120				
Terrain à construire Seestrasse	Morat	Terrain	2011	318	318	318		100				
				12'958	11'030	10'966		5720	200			

BILAN	Bilan avant vente En KCHF	Colonne d'aide En KCHF	Colonne d'aide En KCHF	Bilan après vente En KCHF
Trésorerie	120			
Créances résultant de la vente de biens et de prestations	5			
Autres créances à court terme	89			
Actifs de régularisation	26			
ACTIF CIRCULANT	240			
Immobilisations corporelles	100			
Immobilier	11 594			
ACTIF IMMOBILISÉ	11 694			
Total des actifs	11 934			

BILAN	Bilan avant vente En KCHF	Colonne d'aide En KCHF	Colonne d'aide En KCHF	Bilan après vente En KCHF
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations	200			
Dettes à court terme portant intérêt	5058			
Autres dettes à court terme	85			
Passifs de régularisation	22			
Capitaux étrangers à court terme	5365			
Dettes à long terme portant intérêt	6194			
Capitaux étrangers à long terme	6194			
CAPITAUX ÉTRANGERS	11 559			
Capital-actions	100			100
Réserves légales issues du bénéfice	50			50
Bénéfice reporté	420			
Résultat annuel	-195			
CAPITAUX PROPRES	375			
Total des passifs	11 934			

0

COMPTE DE RÉSULTAT	2019 En KCHF	Colonne d'aide En KCHF	Colonne d'aide En KCHF	Compte de résultat après vente En KCHF
Produits divers	37			37
Encaissement des loyers	595			595
Réductions des recettes	-1			-1
Produit net	631			631
Charges de personnel	-142			-142
Autres charges d'exploitation	-258			-258
EBITDA	231			231
Amortissements	-358			-358
EBIT	-127			-127
Produits financiers	0			
Charges financières	-180			
Produits extraordinaires	111			
Bénéfice annuel avant impôts	-196			
Impôts directs	1			
Résultat annuel	-195			

SWAP Feuille des conditions SWISS BANK SA**Généralités :**

Taux d'intérêt fixe débiteur	BM Immobilien SA
Taux d'intérêt variable débiteur	SWISS BANK SA
Date de clôture :	29 juin 2016
Date de début :	1 juillet 2012
Date de fin :	30 juin 2022
Montant nominal	CHF 2 000 000

Conditions de fixing :

Conditions montant variable à payer	
Taux d'intérêt variable	CHF-LIBOR-BBA-3M
Date début-période	31 décembre 2019
Date fin-période	31 mars 2020
Taux-fixing	-0.7232%
Montant fixing	CHF -3656.15
Date de paiement	31 mars 2020

Conditions montant fixe à payer	
Date début-période	31 décembre 2019
Date fin-période	31 mars 2020
Taux d'intérêt fixe	0,78%
Montant fixe	CHF 3943.35
Date de paiement	31 mars 2020

Conditions settlement		
Date settlement	30 mars 2020	
Montant settlement	CHF 7599.50	en notre faveur

Annexe III.A

Bilan Sound & Light S.à.r.l.

BILAN	31.12.2019 En KCHF
Trésorerie	21
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	18
Autres créances à court terme	8
Stock de marchandises	25
Actifs de régularisation	2
ACTIF CIRCULANT	74
Immobilisations corporelles	36
ACTIF IMMOBILISÉ	36
Total des actifs	110
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	22
Autres dettes à court terme	16
Passifs de régularisation	22
Capitaux étrangers à court terme	60
CAPITAUX ÉTRANGERS	60
Capital social	20
Réserves légales issues du capital	0
Réserves légales issues du bénéfice	10
Réserves libres issues du bénéfice	20
CAPITAUX PROPRES	50
Total des passifs	110

0

Etat des réserves latentes	31.12.2019 En KCHF
Stock de marchandises	0
Équipements	28
Impôts différés	-4
Total des réserves latentes	24

Actifs de l'entreprise individuelle Nicolas Ogi

	Valeur comptable (bilan fiscal)		Valeur vénale
	En KCHF	En KCHF	En KCHF
Stocks	12		25
Équipements	16		35
Total des actifs de l'entreprise individuelle	28		60

Bilan Sound & Light S.à.r.l. (après augmentation du capital)

BILAN	31.12.2019 En KCHF	Ajustements	01.01.2020 En KCHF
Trésorerie	21		
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de service	18		
Autres créances à court terme	8		
Stock de marchandises	25		
Actifs de régularisation	2		
ACTIF CIRCULANT	74		
Immobilisations corporelles	36		
ACTIF IMMOBILISÉ	36		
Total des actifs	110		
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	22		
Autres dettes à court terme	16		
Passifs de régularisation	22		
Capitaux étrangers à court terme	60		
CAPITAUX ÉTRANGERS	60		
Capital social	20		
Réserves légales issues du capital			
Réserves légales issues du bénéfice	10		
Réserves libres issues du bénéfice	20		
CAPITAUX PROPRES	50		
Total des passifs	110		

Bilan Sound & Light S.à.r.l. (après exécution contrats de vente)

BILAN	31.12.2019 En KCHF	Ajustements	01.01.2020 En KCHF
Trésorerie	21		
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de service	18		
Autres créances à court terme	8		
Stock de marchandises	25		
Actifs de régularisation	2		
ACTIF CIRCULANT	74		
Immobilisations corporelles	36		
ACTIF IMMOBILISÉ	36		
Total des actifs	110		
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	22		
Autres dettes à court terme	16		
Passifs de régularisation	22		
Capitaux étrangers à court terme	60		
CAPITAUX ÉTRANGERS	60		
Capital social	20		
Réserves légales issues du capital			
Réserves légales issues du bénéfice	10		
Réserves libres issues du bénéfice	20		
CAPITAUX PROPRES	50		
Total des passifs	110		

Loi sur les impôts cantonaux directs (LICD)

du 06.06.2000 (version entrée en vigueur le 01.01.2020)

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu l'article 15 de la Constitution du canton de Fribourg du 7 mai 1857;

Vu la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes;

Vu le message du Conseil d'Etat du 6 janvier 2000;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

1 Introduction

Art. 1 Objet de la loi

¹ L'Etat perçoit, conformément à la présente loi:

- a) un impôt sur le revenu et un impôt sur la fortune des personnes physiques ¹⁾;
- b) un impôt sur le bénéfice et un impôt sur le capital des personnes morales ainsi qu'un impôt minimal sur les recettes brutes des sociétés de capitaux et des sociétés coopératives;
- c) un impôt à la source sur le revenu de certaines personnes physiques et morales;
- d) un impôt sur les gains immobiliers.

Art. 2 Fixation du coefficient annuel

¹ Le coefficient annuel des impôts cantonaux directs est fixé chaque année par le Grand Conseil, en application des dispositions de la loi sur les finances de l'Etat.

² Pour l'impôt sur les prestations en capital imposées séparément et l'impôt sur les gains immobiliers, les taux prévus par la présente loi sont fixes.

¹⁾ Note d'auteur: La formulation féminine ou masculine utilisée dans cette loi s'applique indifféremment aux personnes des deux sexes, à moins que la nature même des termes n'exclue cette possibilité.

^{2bis} Une déduction de 5000 francs est accordée sur les prestations en capital versées à des personnes mariées vivant en ménage commun ou à des contribuables veufs, séparés, divorcés ou célibataires qui font ménage commun avec des enfants ou des personnes nécessiteuses et dont ils assurent pour l'essentiel l'entretien.

³ Les déductions sociales prévues à l'article 36 ne sont pas autorisées.

⁴ Toutes les prestations en capital acquises pendant la même année civile sont additionnées. Les prestations en capital dont le total annuel net est inférieur à 5000 francs sont exonérées d'impôt.

⁵ Une déduction de 50 % est accordée sur la part de l'impôt afférent aux prestations en capital versées pour perte de gain en cas d'invalidité.

Art. 40 Compensation des effets de la progression à froid

¹ Les effets de la progression à froid sur l'impôt frappant le revenu des personnes physiques doivent être compensés périodiquement, mais au moins tous les trois ans, totalement ou partiellement, par une adaptation du barème et des déductions sociales.

² Le Conseil d'Etat présente un rapport et des propositions au Grand Conseil au début de l'année civile précédant une période fiscale, lorsque l'indice suisse des prix à la consommation a augmenté d'au moins 5 % depuis le 1er janvier qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi ou depuis la dernière adaptation. Est déterminant l'indice en vigueur une année avant le début de la période fiscale.

2.3 Impôt sur les gains immobiliers

Art. 41 Objet de l'impôt

¹ L'impôt sur les gains immobiliers a pour objet les gains réalisés:

- a) lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de la fortune privée du contribuable;
- b) lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble agricole ou sylvicole, à condition que le produit de l'aliénation soit supérieur aux dépenses d'investissements;
- c) lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble appartenant à l'une des personnes morales exonérées selon l'article 97 al. 1 let. e à h et j.

Art. 42 Aliénations donnant lieu à imposition

¹ Toute aliénation qui a pour effet de transférer la propriété d'un immeuble est imposable.

² Sont assimilés à l'aliénation d'un immeuble:

- a) les actes juridiques qui ont les mêmes effets économiques qu'une aliénation sur le pouvoir de disposer d'un immeuble;
- b) le transfert de tout ou partie d'un immeuble de la fortune privée du contribuable dans sa fortune commerciale;
- c) la constitution de servitudes de droit privé sur un immeuble ou les restrictions de droit public à la propriété foncière, lorsque celles-ci limitent l'exploitation ou diminuent la valeur vénale de l'immeuble de manière durable et essentielle et qu'elles donnent lieu à une indemnité;
- d) l'échange;
- e) le transfert d'un chalet de vacances ou autre construction similaire sur le fonds d'autrui.

Art. 43 Aliénations dont l'imposition est différée

¹ L'imposition est différée:

- a) en cas de transfert de propriété par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs), avancement d'hoirie ou donation;
- b) en cas de transfert de propriété entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 CC) ou de prétentions découlant du droit du divorce, pour autant que les deux époux soient d'accord;
- c) en cas de remembrement opéré soit en vue d'un remaniement parcellaire, de l'établissement d'un plan de quartier, de rectification de limites ou d'arrondissement d'une aire agricole, soit dans le cadre d'une procédure d'expropriation ou en raison d'une expropriation imminente;
- d) en cas d'aliénation totale ou partielle d'un immeuble agricole ou sylvicole, à condition que le produit de l'aliénation soit utilisé dans un délai raisonnable pour l'acquisition d'un immeuble de remplacement exploité par le contribuable lui-même ou pour l'amélioration d'immeubles agricoles ou sylvicoles appartenant au contribuable et exploités par lui-même;
- e) en cas d'aliénation de l'habitation (maison ou appartement) ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai de deux ans avant ou après l'aliénation, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage.

Art. 44 Contribuable

¹ L'impôt est dû par l'aliénateur.

² Plusieurs aliénateurs répondent solidairement jusqu'à concurrence de leur part au gain.

³ Le conjoint et les enfants sont imposés séparément sur leurs gains immobiliers.

Art. 45 Exonération

¹ L'impôt sur les gains immobiliers n'est pas perçu lorsque l'aliénateur est une personne morale, à l'exception des cas visés par l'article 41 let. c.

Art. 46 Matière imposable – Gain réalisé lors de l'aliénation

¹ Le gain réalisé lors de l'aliénation est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et les dépenses d'investissements (prix d'acquisition et impenses).

² Si, lors de l'acquisition, l'imposition a été différée selon l'article 43 let. a et b, la précédente aliénation imposable est déterminante pour fixer les dépenses d'investissements.

³ Si, lors de l'acquisition, l'imposition a été différée selon l'article 43 let. c à e, l'acquisition de l'immeuble cédé lors de l'aliénation dont l'imposition a été différée est déterminante pour fixer les dépenses d'investissements.

⁴ L'impôt sur les gains immobiliers n'est pas perçu en cas de revente d'un immeuble que le créancier ou la caution d'une créance hypothécaire avait dû acquérir dans une vente forcée, pour autant que le gain n'excède pas la perte sur la créance; lorsque le gain est supérieur à la perte sur la créance, la différence est seule imposable.

Art. 47 Matière imposable – Produit de l'aliénation

¹ Le produit de l'aliénation comprend toutes les prestations mises à la charge de l'acquéreur.

² En cas d'échange d'immeubles, c'est la valeur vénale qui est considérée comme produit de l'aliénation, à moins que d'autres éléments ne permettent d'en déterminer le prix.

³ En cas de transfert de tout ou partie d'un immeuble de la fortune privée dans la fortune commerciale, le produit de l'aliénation correspond à la valeur à laquelle ce bien est porté à l'actif du bilan de l'entreprise.

Art. 48 Matière imposable – Dépenses d'investissements / Prix d'acquisition

¹ Le prix d'acquisition correspond au prix d'achat, y compris toutes les prestations mises à la charge de l'acquéreur.

² Si l'acquisition en cas d'échange date de moins de quinze ans et que son prix ne puisse être établi, c'est la valeur vénale au moment de l'acquisition par l'aliénateur ou son prédécesseur qui est déterminante.

³ Si l'acquisition date de plus de quinze ans, le contribuable peut revendiquer au titre de dépenses d'investissements (prix d'acquisition augmenté des impenses) la valeur fiscale fixée au moins quatre ans avant l'aliénation. Dans ce cas, il sera tenu compte des impenses des quatre dernières années; la taxe sur la plus-value est en revanche admise en déduction sans limitation de temps. La prise en compte du gain réinvesti est réservée.

Art. 49 Impenses

¹ Constituent des impenses:

- a) les frais de construction, de transformation et d'autres améliorations durables qui augmentent la valeur de l'immeuble;
- b) les contributions foncières de construction ou de correction de routes, d'améliorations foncières, d'établissement de conduites et de correction des eaux;
- c) les frais et contributions qui sont liés à l'acquisition et à l'aliénation de l'immeuble, y compris les commissions et frais de courtage usuels;
- d) la taxe sur la plus-value versée en vertu de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions.

² Les impenses qui ont été déduites au titre de l'impôt sur le revenu et la valeur du travail du propriétaire sur son propre immeuble, qui n'a pas été soumise à l'impôt sur le revenu, ne peuvent pas être invoquées.

³ Les prestations d'assurances, les indemnités versées par la Confédération, le canton ou les communes ainsi que les prestations de tiers, que l'aliénateur ne réinvestit ou ne rembourse pas, sont déduites des dépenses d'investissements.

⁴ Lors de l'aliénation d'un immeuble dont l'acquisition ou l'amélioration a donné lieu à une imposition différée selon l'article 43 let. c à e, le gain réinvesti est déduit des dépenses d'investissements.

Art. 50 Déduction des pertes

¹ Le contribuable peut déduire des gains immobiliers réalisés au cours de l'année fiscale les pertes subies en raison de l'aliénation d'immeubles au cours de la même année ou l'excédent éventuel de telles pertes qui n'a pas pu être compensé l'année précédente.

² Toutefois, ne peuvent être déduites que les pertes subies lors de transactions immobilières intervenues dans le canton.

³ Les pertes se déterminent de la même manière que le gain.

Art. 51 Calcul de l'impôt

¹ L'impôt sur le gain immobilier est perçu aux taux suivants:

- a) 22 % pour une durée de propriété allant jusqu'à deux ans;
- b) 20 % jusqu'à quatre ans;
- c) 18 % jusqu'à six ans;
- d) 16 % jusqu'à huit ans;
- e) 14 % jusqu'à dix ans;
- f) 12 % jusqu'à quinze ans;
- g) 10 % plus de quinze ans.

² Lorsque le total des gains réalisés sur des objets dont la durée de propriété a été inférieure à cinq ans dépasse 400'000 francs durant une année civile, la part de l'impôt afférent au gain dépassant cette limite est majorée de 40 %.

³ Les gains immobiliers inférieurs à 6000 francs pour l'ensemble des opérations immobilières faites au cours de l'année civile ne sont pas imposés. Est déterminant pour le calcul de cette somme le bénéfice global, quels que soient la forme sous laquelle s'exerçait la propriété de l'immeuble et le nombre de bénéficiaires.

2.4 Impôt sur la fortune**2.4.1** *Objet de l'impôt***Art. 52**

¹ L'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette.