EXPERT INFO

Informations pratiques PME | numéro 3 | 2026

Votre expert

PKF Fiduciaire SA, des spécialistes en comptabilité, audit, fiscalité ou de la législation du travail qui s'engagent à vos côtés et vous informent sur les sujets d'actualité qui vous concernent.

Sommaire

	Page
La révision des comptes annuels: un plus indéniable	1
La fausse indépendance	2
Législation sur le blanchiment d'argent	3
Modification de la Lex Koller	4

La révision: bien plus qu'une obligation légale

En Suisse, les sociétés de capitaux sont en principe soumises à l'obligation de révision: contrôle restreint pour les plus petites, contrôle ordinaire pour les plus importantes. Souvent perçue comme une contrainte légale coûteuse, la révision apporte pourtant une réelle valeur ajoutée en renforçant la confiance dans l'information financière et la crédibilité de l'entreprise. Elle contribue ainsi au bon fonctionnement de l'économie, de la société et au maintien des emplois.

Les bénéfices de la révision

Réalisée par des professionnels qualifiés, la révision apporte un regard indépendant sur la comptabilité et les contrôles internes pertinents. Elle identifie les risques et les axes d'amélioration, puis formule des recommandations pour renforcer les processus.

Pour le conseil d'administration et la direction, l'organe de révision est également un précieux partenaire de réflexion. Il permet de clarifier en amont les questions comptables et les situations complexes de comptabilisation. Son rôle est d'autant plus important lorsque la présentation des comptes et le contrôle de gestion sont concentrés entre les mains d'un nombre restreint de personnes.

Les révisions régulières sont gage de qualité et de rigueur au sein de l'organisation. Des informations financières fiables constituent une base solide pour les décisions d'entreprise, notamment en matière d'investissements, de financements ou de distributions de dividendes.

La confiance renforce la crédibilité

Le rapport de révision assoit la crédibilité des comptes annuels et atteste de la qualité de l'information financière. Il inspire confiance aux diverses parties prenantes, dont les décisions reposent souvent sur des informations financières vérifiées.

Des impulsions positives pour l'économie et les marchés des capitaux

Les entreprises révisées bénéficient souvent d'un meilleur accès aux capitaux de tiers et aux fonds propres ainsi que de conditions de financement plus favorables. La confiance ainsi créée favorise les investissements nationaux et internationaux ainsi qu'une utilisation plus efficace des capitaux.

Les révisions régulières concourent à la transparence, limitent les manipulations comptables et contribuent à la protection des créanciers ainsi qu'à la stabilité économique.

«En bref»

1. Une révision indépendante renforce la crédibilité des comptes annuels et la confiance des parties prenantes.
2. Au-delà du respect des exigences légales, la révision permet d'identifier des potentiels d'amélioration, de réduire les risques et d'améliorer la qualité de l'information financière.
3. Les entreprises révisées bénéficient souvent de meilleures possibilités de financement. Les révisions régulières favorisent la transparence et la stabilité.

La fausse indépendance: un risque pour les entreprises

De quoi s'agit-il?
Le recours à des freelances indépendants offre une grande flexibilité à l'entreprise qui les mandate. Il comporte toutefois un risque de fausse indépendance.
On parle de fausse indépendance dès lors qu'un freelance considéré comme indépendant peut être qualifié, en droit des assurances sociales, de personne exerçant une activité dépendante et, en droit civil, de salarié. L'entreprise peut alors être confrontée à d'importantes obligations financières.

Principales caractéristiques
La fausse indépendance se manifeste lorsque le freelance est intégré à l'organisation du mandant comme un collaborateur, dépend économiquement de celui-ci et n'assume pas de véritable risque entrepreneurial. Ce n'est pas l'intitulé du contrat qui est déterminant, mais la manière dont la collaboration se déroule concrètement.
En pratique, il est souvent difficile de distinguer l'activité indépendante, le mandat et le contrat de travail. C'est notamment le cas dans le cadre des mandats de conseil, le droit du mandat et le droit du travail reconnaissant tous deux un certain droit d'instruction. Sont donc avant tout déterminants le degré de dépendance à l'égard des instructions ainsi que l'intégration du freelance dans l'organisation de l'entreprise. L'utilisation du matériel de l'entreprise, le libre accès à ses locaux, l'obligation d'exécuter personnellement la prestation convenue, le respect d'horaires fixes, l'apparition sur le site Internet de l'entreprise ou l'utilisation d'une adresse électronique professionnelle de l'entreprise constituent notamment des indices d'intégration organisationnelle.

Conséquences possibles
Si une activité jusqu'à présent considérée comme indépendante est requalifiée en activité dépendante par la caisse de compensation, en droit des assurances sociales, le mandant s'expose à d'importantes conséquences financières et juridiques. Les cotisations aux assurances sociales non encore prescrites peuvent être dues rétroactivement, même si le freelance a jusque-là déclaré ses revenus comme provenant d'une activité indépendante.
Par ailleurs, il convient également d'examiner si, en droit du travail, l'on est en présence d'une relation de travail salariée. Le cas échéant, des prétentions peuvent être invoquées rétroactivement, notamment en matière de maintien du salaire en cas de maladie ou d'accident, d'indemnité de vacances ou d'indemnités pour heures supplémentaires et travail supplémentaire au-delà de la durée maximale légale du travail. Selon les circonstances, une affiliation à la prévoyance professionnelle ainsi que d'autres conséquences en matière d'assurances sociales peuvent également entrer en ligne de compte.

Prévention des risques
Avant même la conclusion du contrat, vérifiez les modalités concrètes d'exécution de l'activité du freelance. Le contrat doit refléter la pratique effective. L'appréciation repose non seulement sur ce qui a été convenu par écrit, mais aussi sur la manière dont la collaboration est organisée au quotidien.
Si, dans les faits, le mandant traite un freelance comme un collaborateur, il est recommandé d'adapter la relation contractuelle existante aux circonstances concrètes et de vérifier si un emploi salarié constitue la solution juridiquement appropriée. Une attestation AVS confirmant le statut d'indépendant du freelance prouve uniquement que celui-ci a été reconnu comme exerçant une activité indépendante pour certaines activités. Elle n'exclut pas que la caisse de compensation compétente examine la relation contractuelle concrète et requalifie ces activités différemment.

«En bref»

1. La qualification d'une activité comme indépendante ou dépendante repose sur les circonstances effectives, et non la désignation donnée au contrat.
2. Une activité peut être qualifiée rétroactivement d'activité dépendante. Il convient d'examiner séparément, en droit du travail, si elle constitue une relation de travail salariée.
3. Une qualification erronée peut entraîner d'importants rappels de cotisations sociales et, le cas échéant, des prétentions supplémentaires relevant du droit du travail.

Nouveaux devoirs de diligence prévus la LBA: ce que les clients doivent savoir

De quoi s'agit-il?
Comme indiqué dans Expert Info 2/2026, les dispositions révisées en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme sont entrées en vigueur le 1er octobre 2026.
Désormais, certaines prestations de conseil sont également soumises à la loi sur le blanchiment d'argent (LBA), notamment dans le cadre de certaines transactions immobilières, de la création et de la structuration de sociétés ainsi que de la mise à disposition d'un domicile pour une société. Sont notamment concernés les fiduciaires, les conseillers fiscaux, les avocats, les notaires ainsi que d'autres conseillers lorsqu'ils participent à certaines opérations ou transactions.
Pour vous, en tant que client, cela signifie que votre conseiller, fiduciaire ou réviseur devra, pour certains mandats, recueillir et documenter davantage d'informations qu'auparavant.

Pourquoi les règles sont-elles élargies?
Jusqu'à présent, les prestations purement consultatives, pour lesquelles le conseiller ne disposait pas des fonds du client, n'étaient en principe pas soumises à la LBA. Les nouvelles obligations de diligence applicables aux conseillers s'inscrivent dans les normes internationales de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. L'extension de la LBA aux activités de conseil tient au fait que certaines prestations, notamment en matière de structuration de sociétés, de mise en place de structures juridiques ou de préparation de transactions immobilières, peuvent être détournées pour introduire des avoirs d'origine criminelle dans le circuit économique légal.
Les nouvelles dispositions visent à identifier ces risques à un stade précoce et à renforcer l'intégrité de la place financière et économique suisse.

Pourquoi mon conseiller pose-t-il soudainement davantage de questions?
Les questions supplémentaires et les demandes de documents ne doivent en aucun cas être interprétées comme une marque de méfiance à l'égard du client. Ces vérifications résultent d'exigences légales, leur étendue dépend de l'opération concernée et de son profil de risque. Les nouvelles obligations renforcent la confiance dans les prestations de conseil et dans la place économique suisse et contribuent ainsi également à la protection des clients.

Quelles informations votre conseiller peut-il demander?
Lorsqu'une prestation de conseil est soumise à la LBA révisée, le prestataire doit effectuer différentes vérifications concernant le client:
- **Identification:** le client doit s'identifier au moyen d'une pièce d'identité valable. Pour les entreprises, des informations et des documents relatifs à la société sont également requis.
- **Ayant droit économique *(Beneficial Owner)*:** le conseiller doit déterminer quelle personne physique se trouve derrière une structure ou une opération. Cette personne doit également être identifiée et documentée.
- **Objet et but:** afin d'évaluer la plausibilité économique de l'opération envisagée, le conseiller pose des questions sur son contexte et son objectif.
- **Vérifications approfondies dans certains cas:** en présence de structures complexes, de liens avec l'étranger ou de personnes politiquement exposées, le conseiller peut demander des renseignements complémentaires.
- **Surveillance continue:** même dans le cadre d'une relation d'affaires existante, des informations supplémentaires peuvent être requises lorsque des changements pertinents interviennent.

Afin que la relation d'affaires puisse être établie ou poursuivie dans le respect de la loi, le client doit être prêt à répondre à différentes questions, à fournir les documents nécessaires et à expliquer le projet ainsi que l'objectif de la transaction envisagée. Si des circonstances pertinentes évoluent au cours de la relation d'affaires, par exemple en ce qui concerne l'ayant droit économique, il convient d'en informer le conseiller le plus tôt possible.

«En bref»

1. La soumission de certaines prestations de conseil à la LBA entraîne de nouvelles obligations de diligence pour les prestataires concernés.
2. Afin de pouvoir établir et gérer la relation d'affaires conformément à la loi, le conseiller a besoin de certaines informations et de certains documents de la part du client.
3. Ces mesures renforcent la confiance dans les prestations de conseil et dans la place économique suisse.

Durcissement prévu de la Lex Koller: ce qui pourrait changer pour les acquéreurs de biens immobiliers

De quoi s'agit-il?
Toute personne domiciliée à l'étranger souhaitant acquérir un terrain ou un bien immobilier en Suisse est déjà soumise à des règles particulières. La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), plus connue sous le nom de «Lex Koller», restreint de telles acquisitions dans différents cas. Le Conseil fédéral prévoit désormais de durcir ce cadre. En avril 2026, il a mis un avant-projet en consultation. La procédure de consultation est désormais terminée. Il reste à voir si les modifications proposées seront effectivement inscrites dans la loi et sous quelle forme.

Qu'est-ce qui pourrait changer?
Résidence principale
La révision envisagée revêtirait une importance particulière pour les ressortissants d'États tiers résidant en Suisse sans permis C. Aujourd'hui, ils peuvent, sous certaines conditions, acquérir sans autorisation le logement qu'ils occupent à titre de résidence principale. À l'avenir, une autorisation serait nécessaire.

Immeubles commerciaux et professionnels
Les règles applicables à l'acquisition de terrains destinés à des établissements d'exploitation devraient également se durcir. Aujourd'hui, les personnes à l'étranger peuvent en principe acquérir de tels biens immobiliers à des fins de placement de capitaux et les louer ou les affermer à des tiers. À l'avenir, une acquisition sans autorisation ne devrait rester possible que si l'immeuble est utilisé dans le cadre de l'activité économique de l'acquéreur. Les placements purement immobiliers deviendraient ainsi nettement plus difficiles.

Appartements de vacances
Aujourd'hui déjà, les personnes à l'étranger ont en principe besoin d'une autorisation pour acquérir un appartement de vacances. Actuellement, lorsqu'un appartement de vacances est revendu par une personne à l'étranger à une autre personne à l'étranger, l'acquisition n'est, sous certaines conditions, pas imputée au contingent cantonal d'autorisations.
À l'avenir, une telle revente devrait également être prise en compte dans le contingent. Parallèlement, les contingents cantonaux devraient être réduits. L'acquisition d'un appartement de vacances pourrait ainsi devenir plus difficile pour les personnes à l'étranger.

Sociétés immobilières et fonds immobiliers
La révision ne concerne pas uniquement l'acquisition directe d'un bien immobilier. Certaines formes de placements immobiliers indirects devraient aussi faire l'objet de restrictions supplémentaires. Il est ainsi prévu de soumettre à la Lex Koller l'acquisition de parts cotées en bourse dans des sociétés immobilières résidentielles ainsi que de parts régulièrement négociées de fonds immobiliers et de SICAV immobilières.

Qui serait concerné?
Le cercle des personnes soumises à la Lex Koller devrait en principe rester inchangé. Sont notamment considérés comme des «personnes à l'étranger» les ressortissants de l'UE et de l'AELE sans domicile en Suisse ainsi que les ressortissants d'États tiers sans permis C. Sont également concernées les sociétés ayant leur siège à l'étranger ainsi que les sociétés suisses contrôlées par des personnes à l'étranger.

En revanche, les règles applicables aux biens immobiliers et aux placements immobiliers pouvant être acquis sans autorisation devraient se durcir. Les ressortissants d'États tiers domiciliés en Suisse, mais ne disposant pas d'un permis C, seraient particulièrement concernés: aujourd'hui, ils peuvent, sous certaines conditions, acquérir leur résidence principale sans autorisation, une autorisation serait désormais requise.
Les personnes à l'étranger souhaitant acquérir un bien immobilier en Suisse, directement ou par l'intermédiaire d'une société contrôlée depuis l'étranger, ont donc tout intérêt à déterminer suffisamment tôt si leur projet relève du champ d'application de la Lex Koller.

«En bref»

1. Pour l'instant, rien n'est encore décidé: le Conseil fédéral propose un durcissement de la Lex Koller.
2. À l'avenir, davantage d'acquisitions pourraient être soumises à autorisation ou devenir nettement plus difficiles.
3. Seraient notamment concernés les résidences principales de certains ressortissants d'États tiers, les immeubles commerciaux acquis comme placements de capitaux, les appartements de vacances et certains investissements immobiliers indirects.

Nous sommes membre d'EXPERTsuisse. Engagés et responsables.

EXPERTsuisse – Association suisse des experts en audit, fiscalité et fiduciaire a pour mission de former, de soutenir et de représenter ses experts titulaires d'un diplôme fédéral. Depuis plus de 100 ans, EXPERTsuisse assume sa responsabilité vis-à-vis de l'économie, de la société et de la politique. www.expertsuisse.ch

Les contenus présentés ont fait l'objet de recherches approfondies. Cependant, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude, l'exhaustivité et l'actualité des informations. Par ailleurs, ces articles ne sauraient remplacer un conseil détaillé au cas par cas. Aucune responsabilité ne peut être endossée quant aux contenus et à leur utilisation.