

# **BGer 9C\_12/2025 vom 9. Juli 2025**

Bundesgericht, 2025-07-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_9C\\_12\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_9C_12_2025)

FR: TF 9C\_12/2025 du 9 juillet 2025

IT: TF 9C\_12/2025 del 9 luglio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Le recours est dirigé contre un arrêt final ( art. 90 LTF ) rendu dans une cause de droit public ( art. 82 let. a LTF ) par une autorité cantonale supérieure de dernière instance ( art. 86 al. 1 let. d et al. 2 LTF ), sans qu'aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF ne soit réalisée. La voie du recours en matière de droit public est donc ouverte en application des art. 82 ss LTF et, s'agissant d'une matière harmonisée sous le titre 3 de la LHID (RS 642.14), en vertu de l' art. 73 al. 1 LHID également.

### **E. 1.2**

Le Tribunal cantonal a traité dans un seul arrêt de l'impôt fédéral direct et de l'impôt cantonal et communal, ce qui est possible (cf. ATF 142 II 293 consid. 1.2; 135 II 260 consid. 1.3.1). Partant, le dépôt d'un seul acte de recours est aussi autorisé si la partie recourante s'en prend aux deux catégories d'impôts ( ATF 142 II 293 consid. 1.2; 135 II 260 consid. 1.3.3), ce qui est le cas en l'espèce.

### **E. 1.3**

La recourante demande au Tribunal fédéral de constater que son capital imposable est de 18'512'418 fr. pour la période fiscale 2010 et de 17'938'372 fr. pour la période fiscale 2011. L'arrêt attaqué a confirmé la décision sur réclamation du 8 janvier 2024 et, partant, les montants de capital imposable tels qu'ils ont été fixés dans cette décision, soit 19'607'000 fr. pour la période fiscale 2010 et 18'791'000 fr. pour la période fiscale 2011. Il ressort toutefois du dossier cantonal ( art. 105 al. 2 LTF ) que, nonobstant l'existence d'un capital imposable, la recourante n'a pas été soumise au paiement d'un impôt sur le capital dans le canton de Vaud, en raison de la disposition cantonale vaudoise qui prévoit l'imputation de l'impôt sur le bénéficiaire sur l'impôt sur le capital (cf. art. 118a de la loi cantonale vaudoise du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux [LI; BLV 642.11]). Dans ces circonstances, la recourante n'a pas d'intérêt concret à faire vérifier par le Tribunal fédéral le montant de son capital imposable dans la présente cause. La conclusion y relative est partant irrecevable.

### **E. 1.4**

Au surplus, le recours a été interjeté en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) et dans les formes prescrites ( art. 42 LTF ) par la destinataire de l'arrêt attaqué, qui a qualité pour recourir (cf. art. 89 al. 1 LTF ). Il convient donc d'entrer en matière sur le recours dans la mesure de sa recevabilité.

### **E. 2.1**

Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Toutefois, conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , il n'examine la

violation de droits fondamentaux ainsi que celle de dispositions de droit cantonal et intercantonal que si ce grief a été invoqué et motivé par le recourant, c'est-à-dire, selon la jurisprudence, s'il a été exposé de manière claire et détaillée (cf. ATF 149 III 81 consid. 1.3; 148 I 127 consid. 4.3). Le Tribunal fédéral examine librement la conformité du droit cantonal harmonisé et de sa mise en pratique par les instances cantonales aux dispositions de la LHID, à moins que les dispositions de cette loi fédérale ne laissent une marge de manoeuvre aux cantons, auquel cas son pouvoir d'examen se limite aux griefs constitutionnels invoqués conformément aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 150 II 346 consid. 1.5.2; 144 II 313 consid. 5.3).

## **E. 2.2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sous réserve de l' art. 105 al. 2 LTF .

## **II. Objet du litige**

### **E. 3**

Le litige concerne la détermination du bénéfice imposable de la Société pour les périodes fiscales 2010 et 2011. Il porte uniquement sur le point de savoir si les gains en capital que la recourante a réalisés lors des ventes des parts qu'elle détenait dans le FPI D. \_\_\_\_\_ doivent être inclus dans son bénéfice imposable, comme l'a retenu l'instance précédente ou si, comme le soutient la recourante, ils en sont exonérés.

## **III. Impôt fédéral direct**

### **E. 4.1**

L'objet de l'impôt sur le bénéfice est le bénéfice net ( art. 57 LIFD ). Le bénéfice net imposable comprend le solde du compte de résultats, compte tenu du solde reporté de l'exercice précédent ( art. 58 al. 1 let. a LIFD ). Selon une jurisprudence établie (cf. en dernier lieu ATF 150 II 369 consid. 3; 147 II 209 consid. 3.1.1; arrêt 9C\_630/2024 du 6 mai 2025 consid. 4.1), il ressort des art. 57 et 58 LIFD que le droit fiscal renvoie au droit comptable pour déterminer le bénéfice net imposable et que les comptes établis conformément aux règles du droit comptable lient les autorités fiscales (principe de l'autorité du bilan commercial ou de déterminance), à moins que des normes impératives du droit commercial ne soient violées et sous réserve de l'existence de normes fiscales correctrices qui exigent de s'écarter des comptes.

### **E. 4.2**

En l'occurrence, le FPI D. \_\_\_\_\_ est un fonds immobilier au sens de l'art. 58 de la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC; RS 951.31; cf. aussi arrêt attaqué consid. 3b). Selon les faits constatés dans l'arrêt attaqué, il possède des immeubles en propriété directe.

Un fonds de placement n'a pas la personnalité juridique ( ATF 148 II 121 consid. 4.2 et 4.3). Au plan fiscal toutefois, les placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe sont, conformément à l' art. 49 al. 2 1 e phrase LIFD, assimilés aux "autres personnes morales" au sens de l' art. 49 al. 1 let. b LIFD . Ils sont donc considérés comme un sujet fiscal en vertu de la loi fiscale. Conformément à l' art. 66 al. 3 LIFD , les placements collectifs de capitaux qui possèdent des immeubles en propriété directe sont soumis à l'impôt sur le bénéfice pour le rendement de leurs immeubles en propriété directe.

Quant aux parts dans un FPI, elles représentent pour leur détenteur des créances à l'encontre de la direction du fonds ( art. 11 LPCC ).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, la recourante a réalisé des gains en capital qu'elle a dûment comptabilisés lorsqu'elle a vendu ses parts dans le FPI D. \_\_\_\_\_ durant les exercices commerciaux 2010 et 2011. Conformément au principe de déterminance qui vient d'être rappelé (supra consid. 4.1), ces produits font donc partie du bénéfice imposable de la recourante, sous réserve de normes correctrices fiscales qui les en exclurait. La LIFD n'en contient toutefois pas. Quant à la LPCC, elle a pour but de protéger les investisseurs et d'assurer la transparence et le bon fonctionnement du marché des placements collectifs de capitaux ( art. 1 LPCC ; cf. ATF 148 II 121 consid. 8.4 et 8.8) et ne contient pas non plus de norme fiscale correctrice.

C'est donc a priori sans violer le droit fédéral que le Tribunal cantonal a jugé que les gains que la recourante a réalisés en vendant ses parts dans le FPI D. \_\_\_\_\_ étaient soumis à l'impôt sur le bénéfice dans son chef.

#### **E. 4.4**

La recourante ne soutient pas que la LIFD ou la LPCC contiendraient une norme fiscale correctrice qui exclurait ces gains de son bénéfice imposable. Elle fait en revanche valoir qu'ils doivent être exonérés de l'impôt sur le bénéfice dans son chef en vertu des "principes directeurs de l'imposition des FPI". Son argumentation peut être résumée comme suit. Le principe de l'assimilation d'un fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe à une personne morale est un principe directeur de l'imposition des FPI qui a été voulu par le législateur afin d'éviter les doubles impositions. Pour la recourante, la question qui se pose en l'espèce "est celle de savoir si les coupons versés par des FPI en faveur d'une société de capitaux doivent être soumis à imposition du fait que les rendements sont logiquement enregistrés dans le compte de résultat". À ce sujet, elle constate que l'exonération des revenus dans le chef d'un titulaire de parts dans un FPI détenant des immeubles en propriété directe n'est prévue qu'à l' art. 20 al. 1 let . e LIFD, qui ne concerne que les titulaires détenant leur (s) part (s) dans leur fortune privée, mais qu'il est admis en pratique que cette disposition s'applique aussi, par analogie, aux titulaires - personnes physiques ou morales - qui détiennent leur (s) part (s) dans leur fortune commerciale. La recourante soutient que l'exonération des revenus (rendements de fortune ou bénéfices en capital) provenant d'une distribution d'un FPI détenant des immeubles en propriété directe à des titulaires de parts doit aussi s'appliquer au revenu, respectivement au bénéfice que ce titulaire réalise en cas de vente de ses parts d'un tel FPI. À cet égard, elle développe le raisonnement selon lequel une part de FPI détenant des immeubles en propriété directe ne fait pas partie de la fortune imposable de son titulaire en vertu de l' art. 13 al. 3 LHID ; selon cette disposition, les parts de placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe sont imposables pour la différence entre la valeur de l'ensemble des actifs du placement et celle de ses immeubles en propriété directe. Comme une part de FPI détenant des immeubles en propriété directe n'est pas fiscalement attribuable à son titulaire, elle en déduit qu'en cas de vente de cette part, il n'y a pas de réalisation fiscale, laquelle suppose toujours une aliénation d'actif ("rocade d'actif" selon les termes de la recourante). En définitive, la recourante soutient l'idée selon laquelle, si l'investisseur possède des parts d'un FPI détenant des immeubles en propriété directe dans sa fortune privée, l'exonération

du revenu qu'il réalise en vendant ces parts ne découlerait pas de l' art. 16 al. 3 LIFD ("les gains en capital réalisés lors de l'aliénation d'éléments de la fortune privée ne sont pas imposables"), mais du principe directeur selon lequel les revenus d'immeubles détenus en propriété directe sont uniquement imposés dans le chef du FPI, ce qui permettrait d'éviter une double voire une triple imposition économique. Elle poursuit en soutenant que ce principe directeur de non imposition a vocation à s'appliquer à tous les détenteurs de parts. Il en découlerait que tous les détenteurs de parts dans un FPI détenant des immeubles en propriété directe devraient être exonérés de l'impôt s'ils réalisent un gain lors de la vente d'une part de FPI qui détient des immeubles en propriété directe. À défaut, l'impôt serait prélevé potentiellement trois fois sur la même plus-value immobilière, soit premièrement au moment de la vente de l'immeuble par le FPI, dans le chef du FPI ( art. 66 al. 3 LIFD ), une deuxième fois au moment de la vente des parts du FPI, dans le chef de l'investisseur personne morale ( art. 58 LIFD ) et une troisième fois lors de la distribution du dividende à l'actionnaire ( art. 20 al. 1 let . c et 1bis LIFD). Cette situation créerait une situation contraire au principe de l'égalité de traitement ( art. 8 Cst. ) par rapport à l'investisseur privé et aboutirait à une imposition contraire au principe de l'imposition selon la capacité contributive ( art. 127 al. 2 Cst. ). Elle serait en outre contraire aux règles de répartition intercantonale des bénéfices immobiliers.

#### **E. 4.5**

Ce raisonnement n'emporte pas la conviction.

##### **E. 4.5.1**

D'abord, la question litigieuse porte uniquement sur le traitement fiscal du gain en capital qu'une personne morale réalise lors de la vente des parts d'un FPI détenant des immeubles en propriété directe et non pas sur le traitement des revenus (rendements de fortune immobilière ou bénéfices en capital) qu'un FPI réalise en vendant un immeuble qu'il détient en propriété directe. C'est donc en vain que la recourante soutient que la question qui se pose est celle de savoir si les coupons versés par des FPI en faveur d'une société de capitaux doivent être soumis à imposition (supra consid. 3 et 4.4). Le traitement fiscal des revenus générés dans le chef du FPI lui-même n'a ainsi pas de lien avec l'objet du litige. Partant, et quoi qu'en dise la recourante, savoir si les investisseurs commerciaux doivent être exonérés de l'impôt sur le revenu, respectivement de l'impôt sur le bénéfice lorsqu'un revenu immobilier est imposé dans le chef d'un FPI en vertu de l' art. 66 al. 3 LIFD n'est pas pertinent pour résoudre la question litigieuse. Comme le soulignent pertinemment les autorités intimées, la recourante entend établir une relation d'équivalence entre le traitement fiscal de la plus-value réalisée lors de l'aliénation d'une part de FPI et le traitement fiscal de la plus-value réalisée lors de l'aliénation d'un immeuble détenu par le FPI. Or une telle équivalence ne trouve aucun ancrage dans la loi, comme l'a retenu à juste titre l'instance précédente. Elle ne résulte pas plus des "principes directeurs" de l'imposition des FPI détenant des immeubles en propriété directe, lesquels sont centrés sur le traitement fiscal des revenus réalisés dans le chef d'un tel fonds. En conséquence, les longs développements de la recourante concernant le traitement fiscal des plus-values immobilières réalisées lors de la vente d'un immeuble par un FPI dans le chef des investisseurs privés ou commerciaux, y compris ses développements sur l'impôt sur les gains immobiliers et l' art. 12 al. 2 let. a LHID ou l'analogie qu'elle développe avec la détention d'actions propres ou les sociétés immobilières, n'ont pas à être examinés dans la présente cause car ils n'ont pas de lien avec la question litigieuse, respectivement ne se fondent sur aucune disposition légale.

### **E. 4.5.2**

Ensuite, c'est en vain que la recourante soutient que les bénéfices qu'elle a réalisés sur les ventes de ses parts dans le FPI doivent être exonérés pour éviter une double voire une triple imposition du même gain.

D'une part, le principe de la double imposition économique de l'actionnaire et de la société de capitaux est inhérente au système fiscal tel qu'il a été voulu par le législateur (cf. ATF 136 I 65 consid. 5.4; 136 I 49 consid. 5.4; arrêt 2C\_93/2021 du 9 novembre 2021 consid. 7.2). Conformément aux règles ordinaires, le gain réalisé sur la vente d'une part de FPI détenant des immeubles en propriété directe entre donc dans le bénéfice de l'investisseur qui est une personne morale ( art. 58 LIFD ), dans le revenu imposable de l'investisseur qui est une personne physique qui détenait les parts dans sa fortune commerciale ( art. 18 al. 2 LIFD ) mais est exonéré de l'impôt sur le revenu pour l'investisseur qui détenait les parts dans sa fortune privée ( art. 16 al. 3 LIFD ). Ces conséquences découlent des règles ordinaires, qui s'appliquent en cas de vente d'une part de FPI comme de tout actif mobilier isolé.

S'agissant d'autre part de son grief lié à une potentielle triple imposition du gain en capital réalisés lors de la vente par un FPI d'un immeuble détenu en propriété directe, le raisonnement de la recourante part de la prémisse erronée que le bénéfice réalisé sur la vente d'une part de FPI détenant des immeubles en propriété directe inclurait systématiquement une plus-value immobilière réalisée sur la vente d'un immeuble sous-jacent par le FPI. Et même dans cette hypothèse, le traitement fiscal de la vente de la part dans ce FPI resterait soumis aux règles fiscale ordinaires qui s'appliquent à son détenteur et qui viennent d'être rappelées. Au surplus, la question de savoir si le bénéfice en capital provenant de l'aliénation d'un immeuble en propriété directe doit être considéré comme un "rendement" au sens de l' art. 66 al. 3 LIFD et s'il doit être soumis à l'impôt sur le bénéfice dans le chef du FPI est controversée (cf. sur ce point GEORG LUTZ/LUKAS SCHERER, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), Kommentar, 4e éd. 2022, n° 11f ad art. 66 al. 3 LIFD ); elle n'a pas à être tranchée en l'espèce.

### **E. 4.5.3**

Finalement, quand la recourante se plaint d'une violation de l' art. 127 al. 2 Cst. , elle n'explique pas en quoi le fait d'être imposée sur un bénéfice qu'elle a effectivement réalisé et dûment comptabilisé contreviendrait au principe de l'imposition de la capacité économique garanti par cette disposition. Son grief ne répond donc pas aux exigences de motivation de l' art. 106 al. 2 Cst. (supra consid. 2.1). Il en va de même de son grief de violation de l' art. 127 al. 3 Cst. en lien avec une mauvaise application des règles de répartition intercantonale des gains immobiliers, puisque le litige ne porte pas sur le traitement fiscal d'un gain immobilier mais sur le bénéfice provenant de l'aliénation d'une part de FPI, soit d'une créance.

## **E. 5**

Au vu de ce qui précède, le Tribunal cantonal n'a pas violé le droit fédéral en jugeant que les bénéfices réalisés lors de la vente des parts de FPI devaient être intégrés au bénéfice imposable de la recourante. Mal fondé, le recours est partant rejeté en tant qu'il concerne l'impôt fédéral direct.

IV. Impôt cantonal et communal

## **E. 6**

Les art. 93 et 94 al. 1 LI relatifs à l'impôt sur le bénéfice sont conformes à l' art 24 al. 1 LHID et ont une teneur similaire aux art. 57 et 58 LIFD . Par ailleurs, les dispositions de la LIFD concernant les fonds de placement immobiliers détenant des immeubles en propriété directe et qui sont mentionnées dans le présent arrêt (soit l' art. 20 al. 1 let . e, l'art. 49 al. 2 et l' art. 66 al. 3 LIFD ) se retrouvent en droit cantonal vaudois harmonisé ( art. 23 al. 1 let . e, art. 84 al. 2 et art. 103 al. 3 LI). Partant, les considérants développés ci-dessus en matière d'impôt fédéral direct peuvent être repris pour l'impôt cantonal et communal (cf. ATF 140 II 88 consid. 10). C'est donc aussi à bon droit que le Tribunal cantonal a jugé que les bénéfices que la recourante a réalisés sur la vente des parts du FPI devaient être inclus dans son bénéfice imposable pour l'impôt cantonal et communal. Par conséquent, comme les conclusions du recours relatives au capital imposable sont irrecevables (supra consid. 1.3), le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité en tant qu'il concerne l'impôt cantonal et communal.

V. Frais et dépens

## **E. 7**

Succombant, la recourante doit supporter les frais judiciaires ( art. 66 al. 1 LTF ). Il n'est pas alloué de dépens ( art. 68 al. 1 et 3 LTF ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.