

FR_GERICHTE 604 2024 135 vom 12. Juni 2026

FR Kantonsgericht, 2026-06-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_604_2024_135

FR: FR_GERICHTE 604 2024 135 du 12 juin 2026

IT: FR_GERICHTE 604 2024 135 del 12 giugno 2026

Erwägungen

E. 1

Le recours, déposé le 30 septembre 2024 contre une décision du 28 août 2024, l'a été dans le délai et les formes prévus aux art. 140 ss de la loi du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD; RS 642.11), 50 al. 1 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID; RS 642.14), 180 de la loi fribourgeoise du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LICD; RSF 631.1) ainsi que 79 ss du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Par ailleurs, l'avance des frais de procédure a été versée en temps utile. Partant, le recours est recevable tant pour l'impôt fédéral direct que pour l'impôt cantonal. Impôt fédéral direct (604 2024 135)

E. 2

Question litigieuse Le litige porte sur le point de savoir si les indemnités acquittées par le recourant auprès de la banque créancière en lien avec la résiliation anticipée de contrats de prêts hypothécaires (« coûts de dissolution ») en juillet 2019 constituent des intérêts passifs déductibles du revenu au sens de l'art. 33 al. 1 let. a LIFD.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8

E. 3

Règles relatives à la déduction des intérêts passifs et jurisprudence y relative

E. 3.1

L'art. 33 al. 1 let. a LIFD autorise la défalcation, au titre de "déductions générales", des intérêts passifs à concurrence du rendement imposable de la fortune au sens des art. 20, 20a et 21 LIFD, augmentée d'un montant de CHF 50'000.-.

E. 3.2

La notion d'intérêts doit être interprétée sous l'angle économique. La forme, la désignation et le moment du versement des intérêts importent peu. L'intérêt est la rémunération due lors de l'allocation ou de la non-restitution du capital, dans la mesure où elle est régulièrement calculée en pour cent, au prorata du temps et en quota du capital. La déduction d'intérêts passifs suppose donc l'existence d'une dette pécuniaire. Ce n'est que si une relation existe entre les intérêts et la dette qu'il peut être question d'intérêts passifs (ATF 143 II 396 consid. 2.1 et les références).

E. 3.3

Sur la question de la déduction, au titre d'intérêts passifs, de l'indemnité versée pour rupture anticipée d'un prêt hypothécaire, le Tribunal fédéral a adopté dans deux arrêts de principe rendus le 3 avril 2017 une approche pragmatique de la situation, consistant à

examiner la nature de l'indemnité versée par le contribuable (ATF 143 II 382 consid. 5.3 à 5.5 [en matière d'impôt sur les gains immobiliers]; ATF 143 II 396 consid. 2.3 et 2.4 [en matière d'impôt sur le revenu]). Il a par la suite précisé et confirmé sa jurisprudence (voir arrêts TF 2C_1009/2019 du 16 décembre 2019 consid. 2.2; 2C_574/2021 du 1er septembre 2022 consid. 4.2). Selon cette approche pragmatique, la déduction est tout d'abord exclue lorsque l'indemnité consiste dans une simple clause pénale au sens des art. 160ss CO. Il en va autrement lorsque l'indemnité est calculée en fonction du différentiel des taux hypothécaires et du manque à gagner du créancier qui ne percevra pas les intérêts jusqu'à la fin de la durée initiale du contrat de prêt. Dans ce cas, l'indemnité représente une composante « d'intérêts futurs », ce qui permet, à certaines conditions, de les assimiler à des intérêts passifs au sens de l'art. 33 al. 1 let. a LIFD. Il convient alors de distinguer trois hypothèses récapitulées dans l'arrêt TF 2C_1009/2019 précité (consid. 2.2), qui peuvent être présentées comme suit: 1) Adaptation des conditions: le contribuable résilie le contrat hypothécaire de manière anticipée en vue de conclure un nouveau contrat à un taux plus avantageux avec le même créancier: la composante « manque à gagner sur intérêts futurs » est alors prépondérante. En d'autres termes, l'indemnité pour rupture anticipée du prêt résulte de la conclusion d'un nouveau contrat de prêt hypothécaire aux conditions modifiées. En pareille hypothèse, il peut être admis que la relation entre cette indemnité et la dette hypothécaire sous-jacente subsiste, de sorte que l'indemnité s'apparente davantage à une rémunération qu'à un dédommagement ou une pénalité. En conséquence, l'indemnité versée doit être assimilée à des intérêts passifs, déductibles du revenu ordinaire. 2) Changement de créancier hypothécaire: le contribuable résilie le contrat hypothécaire de manière anticipée en vue de conclure un nouveau contrat à un taux plus avantageux avec un autre créancier. La relation nécessaire entre l'indemnité versée et la dette hypothécaire originaire disparaît. L'indemnité ne peut dès lors pas être assimilée à des intérêts passifs, déductibles du revenu ordinaire. 3) Vente du bien immobilier: la résiliation anticipée du contrat de prêt est due à la vente de l'immeuble grevé de l'hypothèque. Le lien entre l'indemnité et la dette n'est alors pas suffisant pour que l'indemnité soit assimilée à des intérêts passifs, déductibles du revenu ordinaire. Il convient dans

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 cette hypothèse d'examiner la situation à l'aune des règles relatives à l'impôt sur les gains immobiliers.

E. 4

Discussion

E. 4.1

Il est désormais admis par les recourants que la résiliation anticipée des contrats de prêt (crédits personnels) intervenue en juillet 2019 n'était pas directement en lien avec la vente de l'immeuble du recourant intervenue en juin 2018. Le cas particulier ne correspond ainsi pas à la troisième hypothèse mentionnée ci-dessus. La situation du recourant ne correspond à l'évidence pas non plus à la deuxième hypothèse visant les cas de changement de créancier hypothécaire. En effet, les prêts hypothécaires qui servaient à l'origine au financement de l'immeuble vendu en juin 2018, les crédits personnels conclus à ce moment aux mêmes conditions que les prêts hypothécaires originaux, ainsi que les prêts conclus en février 2020 avec les deux sociétés G. _____ SA et H. _____ SA ont tous été accordés par la même banque. A l'aune de la jurisprudence, la question est dès lors de savoir si la situation du recourant correspond à la première hypothèse envisagée ci-dessus, à

savoir celle d'une simple adaptation de la relation de prêt entre créancier et emprunteur en vue de convenir de conditions plus avantageuses pour l'emprunteur.

E. 4.2

Il a été vu ci-dessus que le recourant a d'abord résilié avant terme, en juillet 2019, sept contrats de crédit qui n'étaient alors plus garantis par des hypothèques, mais par un portefeuille de titres. C'est cette résiliation anticipée qui l'a conduit à devoir s'acquitter de l'indemnité litigieuse en faveur de la banque créancière. Cette opération ne peut pas être assimilée à une simple adaptation de la relation de prêt entre créancier et débiteur. En effet, les contrats de prêt existants ont été résiliés en juillet 2019 sans être remplacés à ce moment-là par un autre emprunt entre les mêmes parties au contrat. Au contraire, le montant des prêts a alors été remboursé par la banque au recourant, sous déduction de l'indemnité pour résiliation anticipée. L'indemnité versée ne pouvait dès lors plus être rattachée à une dette hypothécaire sous-jacente qui aurait perduré. Dans ces conditions, l'indemnité acquittée par le recourant envers la banque créancière ne pouvait pas être assimilée à des intérêts liés à une dette existante. Il doit ainsi être admis qu'elle revêtait plutôt le caractère d'une pénalité ou d'un dédommagement de nature contractuelle, non déductible du revenu ordinaire.

E. 4.3

Les nouveaux contrats de prêt hypothécaire conclus en février 2020 avec les sociétés G._____ SA et H._____ SA ne modifient en rien la conclusion qui précède. Au contraire, le constat que ces nouveaux emprunts n'ont pas été contractés à titre privé par le recourant, mais pour financer des immeubles acquis nouvellement par des sociétés immobilières – dont l'actionariat n'est au demeurant pas connu, mais dont le conseil d'administration comprend non seulement le recourant, mais également la recourante – confirme qu'il ne s'agit plus de la même relation de crédit que celle qui a pris fin en juillet 2019. A cet égard, l'argument selon lequel les prêts seraient garantis par un portefeuille de titres du recourant est par ailleurs d'emblée biaisé dans la mesure où il ressort de deux des quatre contrats de prêt conclus avec les sociétés immobilières que les titres apportés en garantie sont détenus non seulement par le recourant, mais également par la

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 recourante. Enfin, le délai conséquent d'environ 7 mois écoulé entre la résiliation des crédits personnels en juillet 2019 et les nouveaux contrats de prêt conclus en février 2020 achève d'établir que ceux-ci constituent une relation de crédit distincte de celle qui existait jusqu'en juillet 2019 entre la banque créancière et le recourant. On ne se trouve dès lors définitivement pas dans l'hypothèse d'une relation contractuelle qui perdure avec des conditions de prêt modifiées.

E. 5

Sort du recours Les indemnités acquittées par le recourant auprès de la banque créancière en lien avec la résiliation anticipée de contrats de prêts hypothécaires (« coûts de dissolution ») en juillet 2019 n'ayant pas de lien suffisant avec une dette continuant d'exister, c'est à bon droit que le Service cantonal des contributions a retenu qu'ils ne constituent pas des intérêts passifs déductibles du revenu au sens de l'art. 33 al. 1 let. a LIFD. Le recours sera en conséquence rejeté. Impôt cantonal (604 2024 136)

E. 6

Reprise du raisonnement et de la solution retenue pour l'impôt fédéral direct En droit cantonal harmonisé, l'art. 34 al. 1 let. a LICD a un contenu identique à celui de l'art. 33 al. 1 let. a LIFD (voir également art. 9 al. 2 let. a LHID). En présence de règles similaires, le raisonnement et les références à la jurisprudence concernant l'impôt fédéral direct peuvent être repris pour l'impôt cantonal. Dès lors, pour des motifs identiques à ceux développés en matière d'impôt fédéral direct, il se justifie également de rejeter le recours déposé au niveau cantonal. Frais de procédure et indemnité de partie

E. 7

Selon les art. 144 al. 1 LIFD et 131 CPJA, les frais de procédure doivent être mis à la charge du de la partie recourante qui succombe. Le montant de l'émolument est fixé compte tenu du temps et du travail requis, de l'importance de l'affaire ainsi que, dans les affaires de nature pécuniaire, de la valeur litigieuse en cause (art. 144 al. 5 LIFD et art. 2 du Tarif du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative, RSF 150.12 [Tarif JA]). Il peut être compris entre CHF 100.- et CHF 50'000.- (art. 1 Tarif JA). En l'espèce, vu le sort du recours et les circonstances de l'affaire, en particulier les montants d'impôt en jeu, des frais de procédure, fixés au montant de CHF 2'000.-, sont mis à la charge des recourants. Ils sont prélevés sur l'avance de frais versée. Les recourants n'obtenant pas gain de cause, il ne leur est pas alloué d'indemnité de partie.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête : Impôt fédéral direct (604 2024 135) I. Le recours est rejeté. Impôt cantonal (604 2024 136) II. Le recours est rejeté. Frais de procédure et indemnité de partie III. Des frais de procédure de CHF 2'000.- sont mis à la charge des recourants. Ils sont prélevés sur l'avance de frais de CHF 2'000.- qu'ils ont versée. IV. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. Notification. Conformément aux art. 82 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté devant le Tribunal fédéral, à Lucerne, dans les 30 jours qui suivent sa notification par la voie du recours en matière de droit public. La fixation du montant des frais de procédure peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 7 mai 2026/msu Le Président Le Greffier-stagiaire

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