

# NE\_GERICHTE TA.1996.210 vom 25. Oktober 1996

NE Tribunal cantonal, 1996-10-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_TA.1996.210](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_TA.1996.210)

FR: NE\_GERICHTE TA.1996.210 du 25 octobre 1996

IT: NE\_GERICHTE TA.1996.210 del 25 ottobre 1996

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable. 2. Le Service des contributions a calculé le revenu imposable dans le canton de Neuchâtel comme suit (décision entreprise, p.5) :  
revenu de l'exploitation des immeubles dans le canton de Neuchâtel 133.013.- gains immobiliers 530.391.- Revenu brut 663.404.-  
./. amortissement 40.503.-  
./. intérêts passifs (actifs localisés dans le canton 137.017.- Revenu net total 485.844.-  
./. déduction sociales dans la proportion existant entre le revenu imposable et le revenu total 291.- Revenu net 485.593.-  
===== Sont litigieuses l'admissibilité d'une déduction de 3 % supplémentaire sur le prix de vente des immeubles, l'existence du revenu d'exploitation retenu par le département (133'013 francs) et de la perte alléguée par le recourant (19'100 francs) et la prise en compte d'amortissements extraordinaires sur d'autres immeubles (1'085'469 francs). 3. a) En général, les immeubles appartenant à des commerçants en immeubles représentent pour eux des marchandises, c'est-à-dire des capitaux circulants plutôt que des capitaux immobilisés dans l'optique de l'économie de leur entreprise. De ce fait, des règles spéciales ont été élaborées pour l'imposition de ces immeubles lorsqu'ils sont situés hors du canton du domicile principal du contribuable (art.23 al.2 litt.1 LCdir dans le canton de Neuchâtel). Le canton de situation de l'immeuble se voit ainsi attribuer un droit d'imposition exclusif du revenu qu'il dégage et de la fortune qu'il représente, mais il doit prendre en charge d'une part les frais de financement (intérêts passifs) sans possibilité de répartition proportionnelle, d'autre part les frais d'administration courante et enfin les éventuelles pertes immobilières. Une plus-value profite exclusivement au canton de situation de l'immeuble, qui doit cependant accepter une déduction forfaitaire au titre des frais d'administration, calculée en général à raison de 5 % du produit de l'aliénation (Ryser/Rolli, Précis de droit fiscal suisse - impôts directs, 3ème éd., 1994, p.103; Höhn, Interkantonale Steuerrecht, 2ème éd., 1989, p.489-491; ATF 92 I 461 ss, 473-474; ATF 120 Ia 361 ss, 366). b) En l'espèce, le Service des contribution n'a procédé qu'à une diminution de 2 % du prix de vente au titre des honoraires non comptabilisés, tout en admettant la déduction des commissions versées à un tiers, qui représentent, selon les immeubles, entre 2,55 et 5 % du prix de vente (décision entreprise, p.2-3). Il a en effet estimé que le fait de retenir ces commissions devait nécessairement entraîner une diminution de la part des frais généraux reconnus (décision sur réclamation du 27.10.1995, p.2). Ce raisonnement doit être approuvé. Les recommandations de la Conférence des fonctionnaires fiscaux des cantons romands, de Berne et du Tessin (versées au dossier) prévoient que "la part des frais généraux sera fortement réduite lorsque le commerçant verse des commissions à des tiers pour la rémunération des travaux de mise en valeur de l'immeuble" (pt.5.3.2). Cette règle est équitable. Le fait que le recourant a payé 337'600 francs (152'600 francs + 80'000 francs + 80'000 francs +

25'000 francs) de commission à un ou des tiers signifie nécessairement que celui-ci ou ceux-ci ont déployé une activité importante et que, par conséquent, B., déchargé de cette tâche, a vu ses propres frais diminuer. Au surplus, le recourant n'établit pas que la vente des immeubles concernés lui aurait occasionné des frais particulièrement élevés. La décision soleuroise déposée par le recourant ne contredit pas ce raisonnement, puisqu'elle concerne une vente d'immeuble où aucune commission n'a été versée à un tiers. 4. Le recourant demande expressément qu'une perte d'exploitation de 19'100 francs soit admise et implicitement que le revenu d'exploitation de 133'013 francs retenu par le Service des contributions soit écarté. Le département explique que le rendement brut des immeubles (locations) s'est élevé à 133'013 francs; que ce facteur fiscal entre dans la matière imposable attribuée au canton de Neuchâtel; qu'ont été déduits les amortissements sur immeubles (non contestés) et les intérêts passifs, répartis en fonction des actifs localisés dans le canton (décision entreprise, cons.3a, p.6-7). Le recourant n'avance aucun motif qui justifierait de s'écarter de ce mode de procéder, qui paraît correct. Dès lors, le recours doit être déclaré mal fondé sur ce point également. 5. Le recourant se prévaut d'amortissements extraordinaires en rapport avec d'autres immeubles. Comme l'a à juste titre relevé le département, ces pertes, qui n'apparaissent pas dans les comptes du recourant de l'année 1989, ont trait à des périodes fiscales postérieures à cette année et ne peuvent de ce fait être prises en compte (décision entreprise, cons.3c, p.8-9). Le fait que, par lettre du 16 août 1995, le Service des contributions a informé B. qu'il renonçait à le considérer comme contribuable pour les années 1991 à 1994 compte tenu de sa situation financière ne l'autorise pas à reporter les pertes de ces années-là sur une période antérieure. Il ne saurait non plus, pour justifier un tel report, avancer que la crise immobilière s'est déclenchée en 1989 et que les pertes des années postérieures sont donc à prendre en compte à ce moment-là. 6. Mal fondé, le recours est rejeté. Au vu du sort de la cause, le recourant supportera les frais (art.47 al.1 LPJA).

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