

# VD\_GERICHTE ZC23.047721 vom 6. Februar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-02-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_ZC23.047721](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_ZC23.047721)

FR: VD\_GERICHTE ZC23.047721 du 6 février 2025

IT: VD\_GERICHTE ZC23.047721 del 6 febbraio 2025

## Erwägungen

### E. 5

a) Les recourants remettent en cause l'appartenance de l'immeuble n° X de la Commune S. \_\_\_\_\_ à la fortune commerciale de feu B.D. \_\_\_\_\_. b) Pour justifier le prélèvement de cotisations sociales sur le bénéfice en capital provenant de la réalisation de l'immeuble n° X de la Commune S. \_\_\_\_\_, l'intimée s'est fondée sur les informations reçues par l'office d'impôt. Selon ce dernier, le bien immobilier faisait partie intégrante de la fortune commerciale de feu B.D. \_\_\_\_\_, dont l'aliénation en vertu de l'art. 18 al. 2 LIFD avait produit un bénéfice de 496'400 francs. Dans sa décision du 3 avril 2023 portant sur la taxation du bénéfice de liquidation réalisé le 1er janvier 2020 lors de la cessation de l'activité indépendante de B.D. \_\_\_\_\_, l'office d'impôt a expliqué que si l'intéressé avait déclaré un montant de 65'000 fr., il s'avérait qu'après contrôle des documents en sa possession, le bénéfice imposable devait être revu. Il résulte du tableau explicatif annexé à la décision que le montant de 496'400 fr. a été obtenu en prenant comme base de calcul le prix de la vente de la parcelle n° X de la Commune S. \_\_\_\_\_ résultant de son aliénation par les recourants en 2022, sous déduction de la valeur déterminante avant le transfert et d'une provision au titre de cotisations AVS. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, cette décision n'est pas exempte de motivation. Elle permet de comprendre qu'il s'agissait de taxer le bénéfice de liquidation issu de la fin de l'activité indépendante de feu B.D. \_\_\_\_\_ en lien avec l'immeuble n° X de la

- 14 - Commune S. \_\_\_\_\_, le calcul du montant retenu ayant également été expliqué. L'office d'impôt a par ailleurs précisé que ce bénéfice faisait l'objet d'une taxation séparée, prévue par les art. 37b al. 1 LIFD et 48a al. 1 LI lorsque la personne indépendante a cinquante-cinq ans révolus lors de la cessation définitive de l'activité lucrative. L'intimée s'est de plus renseignée auprès de l'office d'impôt, qui a confirmé, dans un courrier électronique du 2 octobre 2023, que l'immeuble faisait partie de la fortune commerciale du défunt et que la réalisation avait été effectuée en vertu de l'art. 18 al. 2 LIFD, c'est-à-dire lors du passage de celui-ci de la fortune commerciale à la fortune privée. Dans ces conditions, il y a lieu de constater que l'intimée ne disposait d'aucun élément permettant de douter sérieusement de l'exactitude de l'appréciation des autorités fiscales. c) Un examen plus exhaustif de la situation ne peut qu'amener à confirmer que l'immeuble n° X de la Commune S. \_\_\_\_\_ était un élément de la fortune commerciale de feu B.D. \_\_\_\_\_. Par courrier du 18 janvier 2024 à l'intimée, l'ACI a confirmé que le montant de 496'400 fr. retenu au titre de bénéfice de liquidation dans la décision de l'office d'impôt du 3 avril 2023 provenait entièrement du bénéfice en capital réalisé lors du passage de l'immeuble n° X de la Commune S. \_\_\_\_\_ de la fortune commerciale de feu B.D. \_\_\_\_\_ à sa fortune privée, intervenu lors de la cessation de son activité lucrative indépendante au 1er janvier 2020. Il résulte également des informations transmises par l'ACI que l'intéressé avait

déclaré ce bien comme appartenant à sa fortune commerciale et que l'immeuble avait donc été imposé comme tel pendant les années d'exploitation de son entreprise individuelle. B.D.\_\_\_\_\_ avait en outre procédé à des amortissements sur cet immeuble lorsqu'il était affecté à l'exercice de son activité indépendante. Il était ainsi clair tant pour B.D.\_\_\_\_\_ que pour l'administration fiscale que l'immeuble appartenait à la fortune commerciale.

- 15 - En outre, l'entreprise individuelle exploitée par ce dernier pendant de nombreuses années, inscrite au registre du commerce en 1971, avait pour but le commerce d'articles de sports et son siège se situait à l'adresse où est sis l'immeuble en question, à la [...], [...]. La société I.\_\_\_\_\_ SA, dont les époux D.\_\_\_\_\_ ont été tous deux administrateurs pendant une vingtaine d'années, a également son siège à cette adresse. Le lieu avait ainsi à l'évidence une destination commerciale importante pour deux activités nécessitant des locaux adaptés pour recevoir leur clientèle respective. Ces éléments établissent au degré de la vraisemblance requis que l'immeuble faisait partie de la fortune commerciale de feu B.D.\_\_\_\_\_. Le fait que les époux D.\_\_\_\_\_ avaient leur logement dans le même bâtiment ne suffit pas à remettre en cause son affectation commerciale prépondérante, qui, comme exposé ci-dessus, était admise du vivant de B.D.\_\_\_\_\_. L'argument des recourants selon lequel la déclaration d'impôts pour l'année 2020 mentionne une affectation privée de ce bien immobilier n'est par ailleurs pas pertinent. Dans la mesure où celui-ci est passé de la fortune commerciale à la fortune privée au 1er janvier 2020, date de la cessation de l'activité lucrative indépendante, il est dès lors correct que la déclaration d'impôt pour l'année 2020 mentionne une affectation privée. Le fait que B.D.\_\_\_\_\_ est décédé par la suite et que l'immeuble a été vendu par les héritiers n'est pas non plus pertinent. Il s'agit d'un impôt sur le bénéfice de liquidation qui, selon le courrier du 18 janvier 2024 de l'ACI, a été reporté en application de l'art. 18a al. 1 LIFD (cf. consid. 3.c supra). Seule la situation au moment de la cessation de l'activité lucrative indépendante est donc déterminante. Feu B.D.\_\_\_\_\_ a en outre bel et bien arrêté celle-ci au 1er janvier 2020 comme le mentionnent les autorités fiscales, et non à son décès, comme le soutiennent à tort les recourants. Il résulte en effet de la déclaration d'impôt des époux D.\_\_\_\_\_ pour l'année 2020 qu'aucun revenu

- 16 - provenant d'une activité indépendante n'a été perçu pendant la période concernée. Les recourants n'ont pour le surplus pas réagi au courrier de l'office d'impôt du 17 mai 2023 ; la décision du 3 avril 2023, de laquelle il ressort notamment que B.D.\_\_\_\_\_ a pris sa retraite le 1er janvier 2020, est entrée en force. Les renseignements obtenus par l'intimée auprès de la Commune S.\_\_\_\_\_ et du Registre foncier tendent à confirmer l'affectation commerciale de l'immeuble, dans la mesure où ils établissent la date d'acquisition de celui-ci par B.D.\_\_\_\_\_ en 1983 et que son affectation commerciale existait déjà en 1953. On relèvera au demeurant qu'au stade de la procédure d'opposition, les recourants n'ont pas remis en cause l'affectation commerciale de l'immeuble. Ils ont certes contesté la date retenue pour le transfert de ce bien de la fortune commerciale à la fortune privée, soutenant qu'il avait eu lieu au décès de B.D.\_\_\_\_\_, et non le 1er janvier 2020 lors de la cessation de l'activité indépendante de celui-ci. Ils n'ont en revanche pas discuté l'affectation commerciale en tant que telle. Leur changement de position en procédure de recours paraît dès lors difficilement soutenable en vertu de la règle dite des « premières déclarations », selon laquelle en présence de deux versions différentes et contradictoires d'un état de fait, la préférence doit être accordée en général à celle que la personne assurée a donnée alors qu'elle en ignorait peut-être les conséquences juridiques,

les explications nouvelles pouvant être consciemment ou non le fruit de réflexions ultérieures (ATF 142 V 590 consid. 5.2 ; 121 V 45 consid. 2a ; TF 8C\_238/2018 du 22 octobre 2018 consid. 6). Les recourants ne se sont, pour le surplus, pas opposés à l'affectation commerciale de l'immeuble dans le cadre de leur réclamation contre la décision d'imposition du bénéfice de liquidation rendue le 3 avril 2023 par l'office d'impôt. Au vu de ce qui précède, l'affectation de l'immeuble n° X de la Commune S. \_\_\_\_\_ à la fortune commerciale de feu B.D. \_\_\_\_\_ ne peut qu'être confirmée.

- 17 - d) S'agissant enfin de la fixation du montant du revenu déterminant, remis en cause par les recourants, il sied de rappeler que le montant fixé par l'autorité fiscale lie les caisses de compensation (cf. consid. 3.b ci-dessus). Les griefs formulés à cet égard auraient donc dû l'être devant l'office d'impôt. L'existence d'un doute quelconque relatif au calcul du revenu déterminant n'est au demeurant pas rendue vraisemblable. S'agissant en particulier de l'argument selon lequel la dette hypothécaire aurait dû être déduite du montant retenu au titre de bénéfice de liquidation, il n'est pas pertinent. Il sied en effet de rappeler que la décision de l'office d'impôt du 3 avril 2023 tend à taxer le bénéfice de liquidation issu de la cessation de l'activité indépendante de feu B.D. \_\_\_\_\_, c'est-à-dire un impôt sur le revenu qui est une taxe personnelle et qui diffère de l'impôt sur le gain immobilier, qui consiste en un impôt réel (cf. à ce sujet TF 2C\_284/2021 du 11 avril 2022 consid. 7.4.5). Il ne s'agit donc pas d'un impôt sur la fortune permettant la déduction d'une dette hypothécaire. e) En définitive, les recourants n'ont mis en évidence aucun élément permettant de remettre en cause l'exactitude de l'appréciation de l'office d'impôt. Ils n'ont pour le surplus pas produit le bilan et le compte de pertes et profits pourtant sollicités auprès de leur conseil par courrier de l'intimée du 23 décembre 2023, alors qu'il leur appartenait de produire tout élément de preuve tendant à établir la vraisemblance de leurs allégations. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir, à l'instar de l'office d'impôt et de l'intimée, que l'immeuble n° X de la Commune S. \_\_\_\_\_ était affecté à la fortune commerciale de feu B.D. \_\_\_\_\_ lorsqu'il y travaillait. Puis, le 1er janvier 2020, date de la cessation de son activité indépendante, l'immeuble est passé dans sa fortune privée (cf. art. 18 al. 2 LIFD), générant ainsi un bénéfice de liquidation en capital de 496'400 francs.

- 18 -

## **E. 6**

a) Dans un ultime grief, les recourants invoquent leur situation financière, expliquant qu'ils n'auraient pas les moyens de s'acquitter des cotisations requises. b) La réduction comme la remise des cotisations repose sur une procédure bien définie, qui débute par le dépôt d'une requête motivée auprès de la caisse de compensation compétente et aboutit à une décision au sens de l'art. 49 LPGA, après les mesures d'instruction nécessaires et en particulier, en cas de demande de remise, un préavis de l'autorité désignée par le canton de domicile (pour la réduction : art. 11 al. 1 LAVS en lien avec l'art. 31 RAVS ; pour la remise : art. 11 al. 2 LAVS en lien avec l'art. 32 RAVS ; voir également Michel Valterio, Droit de l'assurance-vieillesse et survivants [AVS] et de l'assurance-invalidité [AI], Genève/Zurich/Bâle 2011, nos 537 ss p. 164 à 170). c) Or, en l'espèce, les recourants ont adressé leur requête directement à la juridiction cantonale et l'intimée ne s'est pas prononcée à ce sujet, ce qui ne satisfait guère aux exigences procédurales en la matière. Une telle demande sort du cadre de la présente contestation.

## **E. 7**

a) En conclusion, le recours, mal fondé, doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

b) La procédure ne porte pas sur l'octroi ou le refus de prestations d'assurance au sens de l'art. 61 let. fbis LPGA. Elle donne lieu à la perception de frais de justice, qu'il convient de mettre à la charge des recourants, vu le sort de leurs conclusions (art. 45 et 49 al. 1 LPA-VD ; art. 1 al. 1 TFJDA [tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative ; BLV 173.36.5.1]). Les frais sont fixés à 2'000 fr. compte tenu de l'importance et de la difficulté de la cause (art. 4 al. 1 TFJDA). Les recourants n'ont pas droit à des dépens dès lors qu'ils n'obtiennent pas gain de cause (art. 61 let. g LPGA).

- 19 -

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