

## **VD\_OMNI FI.1998.0057 vom 21. August 2002**

VD Tribunal cantonal, 2002-08-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FI.1998.0057](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1998.0057)

FR: VD\_OMNI FI.1998.0057 du 21 août 2002

IT: VD\_OMNI FI.1998.0057 del 21 agosto 2002

### **Regeste**

c/ACI | Lorsque le droit de propriété sur un immeuble est incorporé dans les actions d'une société immobilière, le moment de l'aliénation de l'immeuble - déterminant pour fixer le dies a quo du délai de prescription du droit de taxer - est celui du transfert de la possession de la majorité des titres.

### **Erwägungen**

#### **E. 40**

al. 2 LI, l'aliénation - élément formel de l'impôt spécial sur les gains immobiliers - s'entend, d'une manière générale, de "tout acte qui a pour effet de transférer à un tiers le pouvoir de disposition réel et économique d'un immeuble situé dans le canton", et en particulier de certaines opérations juridiques ou économiques auxquelles le fisc attache les mêmes effets, notamment "le transfert d'une ou plusieurs actions ou parts de sociétés immobilières" (sur la notion d'aliénation, cf. Jean-Marc Rivier, Droit fiscal suisse, 1998, p. 490 ss). Pour le législateur vaudois, ce transfert doit être compris comme l'opération qui confère à une personne des droits tels qu'elle peut se comporter en véritable propriétaire de l'immeuble (BGC, août-septembre 1956, p. 720; Félix Paschoud, L'impôt sur les gains immobiliers en droit vaudois, thèse, Lausanne 1981, p. 34; Jean-Blaise Paschoud, Jurisprudence du Tribunal fédéral concernant la violation du principe de l'égalité de traitement en matière d'impôts, in RDAF 1973, p. 15; principe d'un tel transfert - Handänderung - également retenu par le législateur fédéral en matière d'harmonisation fiscale: Feuille fédérale 1983 III p. 106 et 107, ad art. 15 LHID). Tel n'est le cas, s'agissant de la vente immobilière ordinaire, que lors de l'inscription du transfert de propriété au registre foncier (art. 656 du CC; RFJ 2000, p. 184); ce n'est qu'alors, la propriété étant passée de l'un à l'autre, que l'acquéreur pourra en disposer à son tour. Lorsque le droit de propriété de l'immeuble est incorporé dans des titres, tels que les actions d'une société immobilière, l'opération déterminante n'intervient que lors du transfert de la possession des titres à l'acheteur, en vertu de l'art. 967 CO, selon lequel "pour transférer la propriété d'un papier-valeur (...), il faut dans tous les cas le transfert de possession du titre". 3. En l'espèce, les recourants n'allèguent ni ne démontrent que les parties au contrat de vente des actions signé le 9 novembre 1990 ne se sont pas exécutées de bonne foi, conformément aux termes dudit contrat. Or, celui-ci stipule que la totalité des actions ne devait être remise par le vendeur qu'après le paiement de la totalité du prix de vente, au plus tard le 10 février 1991, l'entrée en jouissance des actions par l'acheteur ne devant intervenir rétroactivement qu'au plus tôt le 1er janvier 1991 (art. 7, 8 et 9). Au surplus, à teneur de l'art. 24 du contrat, si l'acheteur ne s'était pas acquitté du solde du prix de vente à l'échéance convenue, la convention aurait été considérée comme nulle et non avenue, l'acompte versé au vendeur restant acquis à l'acheteur à titre d'indemnité. Il importe donc peu, contrairement à ce que soutiennent les recourants, qu'un

acompte ait été versé lors de la signature de l'acte, ou que les actions aient été déposées en garantie auprès de la fiduciaire du vendeur jusqu'à parfaite exécution du contrat. Ils ne sauraient non plus se prévaloir de l'arrêt rendu le 16 novembre 1978 par la Commission cantonale de recours, publié in RDAF 1980 p. 126, qui tient pour décisive la date de la conclusion du contrat de vente immobilière au motif que celui-ci emporte la naissance de la créance en paiement du prix et rend compte des éléments servant à déterminer le gain imposable. Outre que cette jurisprudence est isolée et ne traite pas du cas particulier de la vente d'actions d'une société immobilière, elle s'avère erronée pour les motifs exposés au considérant 2b ci-dessus en tant qu'elle méconnaît la volonté du législateur et postule à tort que la seule naissance d'une créance en paiement du prix emporte déjà la réalisation du gain imposable. 4.

De ce qui précède, il résulte que le transfert des actions au sens de l'art. 40 al. 2 LI n'est réputé intervenu qu'au début de la période fiscale 1991-1992. Le dies a quo du délai de prescription de quatre ans devant être reporté au terme de cette période, la prescription ne pouvait intervenir qu'à compter du 1er janvier 1997. Interrompue le 9 octobre 1996 par l'ouverture de la procédure en soustraction, la prescription du droit de taxer n'est donc pas acquise. Mal fondé, le recours est en conséquence rejeté, aux frais de leurs auteurs (art. 55 LJPA).

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