

VD_OMNI FI.2007.0039 vom 27. Juli 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-07-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2007.0039

FR: VD_OMNI FI.2007.0039 du 27 juillet 2007

IT: VD_OMNI FI.2007.0039 del 27 luglio 2007

Regeste

X c/Administration cantonale des impôts, Administration fédérale des contributions | Les contribuables exercent, à titre indépendant, une activité de conseil dans le domaine immobilier. Ils ont acquis un immeuble en vue de l'extension des locaux des sociétés qu'ils dominent. Ils ont renoncé à ce projet et revendu l'objet à un tiers huit mois après l'avoir acquis, avec une substantielle plus-value à la clé. Les circonstances de la cause confirment que l'on se trouve en présence d'une opération relevant de la gestion de la fortune commerciale, et non privée.

Erwägungen

E. 1

Le litige porte sur la détermination du revenu imposable pour l'impôt cantonal et communal, d'une part, et pour l'impôt fédéral, d'autre part, relativement à la période 2004. La matière est régie par la loi du

E. 4

juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI; RSV 642.11), par la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD; RS 642.11), ainsi que par la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID; RS 642.14). 2. a) L'impôt sur le revenu a pour objet tous les revenus du contribuable, qu'ils soient uniques ou périodiques, en particulier le produit d'une activité lucrative, dépendante ou indépendante (art. 7 al. 1 LHID; 16 al. 1 et 18 LIFD; 19 al. 1 et 21 LI). Tous les bénéfices en capital provenant de l'aliénation, de la réalisation ou de la réévaluation comptable d'éléments de la fortune commerciale font partie du produit de l'activité lucrative indépendante (art. 8 al. 1 LHID; 18 al. 2 LIFD; 21 al. 2 LI). Les bénéfices provenant de l'aliénation d'immeubles constituent le revenu d'une activité lucrative et les démarches qui leur sont liées doivent être qualifiées de commerce professionnel d'immeubles, lorsque ces activités dépassent la simple administration de la fortune privée ou que le bénéfice n'est pas réalisé en profitant d'une occasion fortuite, mais que l'activité dans son ensemble vise à l'obtention d'un gain (ATF 125 II 113 consid. 3c p. 118 consid. 6a p. 124, et les arrêts cités; arrêt FI.2005.0195 du 29 décembre 2006, consid. 2c). Déterminer si l'on se trouve en présence d'une activité lucrative dépend de l'ensemble des circonstances. S'agissant des bénéfices réalisés lors de la vente d'immeubles, valent comme indices d'une activité lucrative le caractère systématique ou planifié de l'activité, le nombre de transactions, la relation étroite entre une transaction déterminée et l'activité professionnelle du contribuable, la durée de possession, l'engagement de fonds étrangers importants pour financer les transactions ou l'utilisation du bénéfice réalisé, respectivement son réinvestissement en immeubles; chacun de ces indices, pris isolément ou combiné avec d'autres, peut, selon les circonstances, faire admettre l'existence d'une activité lucrative au

sens de la loi (ATF 125 II 113 consid. 3c p. 118/118, et les arrêts cités; arrêt FI.2005.0195, précité, consid. 2c). Tel est notamment le cas lorsqu'un contribuable acquiert un bien patrimonial non pas à la seule fin d'investir sa fortune privée ou de profiter d'une occasion fortuite, mais dans l'intention manifeste de le revendre le plus rapidement possible avec profit, ou lorsqu'il s'efforce, comme un entrepreneur indépendant, de profiter du développement d'un marché pour réaliser un gain (ATF 125 II 113 consid. 3c p. 119; 122 II 446 consid. 3b p. 450; sur le tout, cf. Martin Arnold, *Nichts Neues unter der Steuersonne?* Archives 67 p. 593ss). b) Comme associés-gérants d'E. _____, société qui se consacre notamment au conseil et au courtage, les recourants sont des professionnels de l'immobilier. La jurisprudence assimile à cette catégorie les représentants de professions du domaine de la construction au sens large, comme par exemple un ingénieur (ATF 2A.544/2004 du 9 décembre 2004), un architecte (ATF 2A.698/2004 du 8 mai 2006) et même le directeur d'une société de construction d'appareils de chauffage (ATF 2A.358/2005 du 23 novembre 2005). En outre, il importe peu, pour la qualification juridique de l'opération litigieuse, qu'il s'agisse de la seule occasion en dix-huit ans où les recourants ait acheté, puis vendu, un immeuble. c) Les recourants soutiennent avoir profité d'une aubaine et n'avoir pas eu l'intention, en acquérant les parcelles n°3_____, 2_____ et 4_____, de réaliser un gain. Les recourants ont acquis ces terrains dans la perspective de disposer de locaux plus spacieux pour l'exercice des activités d'E. _____, de G. _____ et d'une troisième société dont ils envisageaient la prise de contrôle à cette époque. Ce projet visait ainsi, au premier chef, le développement des affaires d'E. _____ et de G. _____, que les recourants dominent (entièrement, s'agissant de la première, et partiellement, s'agissant de la deuxième). Il est dès lors difficile de soutenir que cette opération relevait de la gestion de la fortune privée, et cela quand bien même les recourants l'ont financée uniquement par des fonds propres. De toute manière, il n'est pas déterminant que l'objet ait été acquis initialement dans l'intention de répondre à des besoins personnels (ATF 2A.544/2004 du 9 décembre 2004, précité, consid. 2.3, et les arrêts cités). Il n'est pas davantage décisif que les recourants aient dû vendre les immeubles sous la contrainte des événements; ce fait n'exclut pas en soi que l'opération ait visé l'obtention d'un profit (ATF 2A.544/2004 du 9 décembre 2004, précité, consid. 2.3, et l'arrêt cité). Par leur connaissance du marché immobilier, les recourants se sont d'emblée rendus compte que I. _____, pressée de se défaire rapidement des parcelles n°3_____, 2_____ et 4_____, était disposée à les vendre à un prix sensiblement inférieur à celui du marché. Cela les a décidé à acquérir ces immeubles ou bien pour accueillir les locaux d'E. _____, de G. _____ et d'une éventuelle troisième société, ou bien, à défaut, pour les revendre avec profit. C'est là le sens de l'offre d'achat que les recourants ont faite à I. _____ le 16 décembre 2003. Dès qu'ils se sont aperçus que le projet d'extension des activités d'E. _____ et de G. _____ avait échoué, les recourants se sont mis à la recherche d'un nouvel acquéreur, qu'ils ont trouvé rapidement, puisque la revente des parcelles n°3_____, 2_____ et 4_____ a eu lieu guère plus de six mois après leur acquisition, avec une substantielle plus-value à la clé. Ce bref délai constitue un indice supplémentaire du caractère commercial de l'opération, au sens de la jurisprudence qui vient d'être rappelée. 3. Le recours doit ainsi être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais sont mis à la charge des recourants; il n'y a pas lieu d'allouer des dépens (art. 55 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives – LJPA; RSV 173.36).

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