

## **VD\_OMNI FI.2008.0135 vom 31. März 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-03-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FI.2008.0135](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2008.0135)

FR: VD\_OMNI FI.2008.0135 du 31 mars 2010

IT: VD\_OMNI FI.2008.0135 del 31 marzo 2010

### **Regeste**

X. \_\_\_\_\_ c/Administration cantonale des impôts, Administration fédérale des contributions | Imposition d'un gain immobilier. Rappel des critères dégagés par la jurisprudence pour distinguer l'activité indépendante de la simple gestion de la fortune privée. En l'espèce, le recourant a profité d'une occasion pour vendre rapidement un terrain qu'il venait d'acquérir; peu importe que le gain ait été réalisé non par la vente des villas initialement prévue, mais par la cession de l'entier de la parcelle; les démarches entreprises montrent une intention claire de mettre sur pied une opération immobilière; la perspective de réaliser à brève échéance un gain substantiel a mis au second plan l'intention d'acquérir un patrimoine immobilier aux fins de se constituer un 2ème pilier. Au vu du caractère systématique et planifié de ses démarches, du nombre d'opérations immobilières, du court délai de possession et du fait que le recourant vivait de ses revenus immobiliers, qualification d'activité immobilière professionnelle retenue. Recours rejeté.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le recourant requiert une audition par la Cour de céans, lui permettant d'explicitier les circonstances dans lesquelles il a vendu la parcelle litigieuse. a) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (ci-après : Cst.; RS 101), le droit d'être entendu comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504; 126 I 15; 124 I 49 et les réf. cit.). En particulier, le droit de faire administrer des preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428). L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les arrêts cités; 122 V 157 consid. 1d p. 162; 119 Ib 492 consid. 5b/bb p. 505). En outre, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, une violation du droit d'être entendu en instance inférieure est réparée lorsque l'intéressé a eu la faculté de se faire entendre en instance supérieure par une autorité disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (ATF 130 II 530 consid. 7.3 p. 562; 127 V 431 consid. 3d/aa pp. 437 s.; 126 V 130 consid. 2b pp. 131 s. et les arrêts

cités). b) En l'espèce, il n'est pas nécessaire de procéder à d'autres mesures d'instruction: le dossier qui est complet permet à la cour de céans de statuer. De plus, le recourant qui procède avec l'assistance d'un mandataire a eu l'occasion de faire valoir son point de vue lors de deux échanges d'écritures. Il ne sera dès lors pas donné suite à la requête d'audience du recourant.

## **E. 2**

a) Le litige a trait à l'impôt cantonal et communal, ainsi qu'à l'impôt fédéral direct. A l'instar de l'ACI, et comme la jurisprudence le lui permet, la cour de céans tranchera les recours en ce qui concerne aussi bien l'impôt cantonal et communal que fédéral direct (ATF 131 II 553 consid. 4.2 p. 559; 130 II 509 consid. 8.3 p. 511), avec les renvois aux dispositions respectives et un dispositif qui distingue expressément les deux impôts, conformément aux exigences du Tribunal fédéral (ATF 2C.326/2008 du 23 septembre 2008, cons. 1.3). b) Le recourant reproche à l'autorité intimée d'avoir qualifié de "professionnel", le gain de 506'200 fr. réalisé en 2003 lors de la vente de la parcelle no 3\*\*\*\*\* à Gland, alors qu'il s'agirait selon lui d'un gain en capital privé soumis à l'imposition distincte des art. 61 ss LI. Le litige porte ainsi sur la distinction classique entre gestion de la fortune privée et commerce professionnel d'immeubles. La matière est régie par les art. 16 et 18 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD; RS 642.11), 7 al.

## **E. 4**

Ainsi, au vu du caractère systématique et planifié de ses démarches, du nombre d'opérations immobilières, du court délai de possession de l'objet litigieux, du recours aux fonds étrangers par la constitution d'hypothèques et du fait que le recourant vivait de ses revenus immobiliers, l'hypothèse d'une simple administration de la fortune privée et de gains réalisés par la seule mise à profit d'une opportunité qui se serait présentée fortuitement n'apparaît guère établie. L'ensemble des indices décrits conduit au contraire le tribunal à retenir la qualification d'activité immobilière professionnelle, comme l'a admis à juste titre l'autorité intimée.

## **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de justice, qui s'élèveront à 5'000 fr., soit à 2'500 fr. pour l'impôt cantonal et communal et à 2'500 fr. pour l'impôt fédéral. Vu l'issue du litige, ils n'auront par ailleurs pas droit à l'allocation de dépens.