

VD_OMNI FI.2017.0004 vom 8. August 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-08-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2017.0004

FR: VD_OMNI FI.2017.0004 du 8 août 2017

IT: VD_OMNI FI.2017.0004 del 8 agosto 2017

Regeste

A. _____/Administration cantonale des impôts | Qualification d'une opération sous l'angle du droit fiscal. La recourante n'a pas renoncé formellement à son droit d'acquérir une parcelle ni n'a cédé son droit d'acquérir à C. (qui a été constituée dans le but de reprendre les activités immobilières de la recourante). Il ressort uniquement des faits que C. s'est portée acquéreuse de la parcelle le même jour que la radiation du droit d'emption de recourante a été requise. Cette suite d'opération peut s'analyser soit comme une renonciation de la part de la recourante à son droit, soit comme une cession de ce droit à C. Quelle que soit l'analyse, il s'agit d'une opération soumise au droit de mutation. En effet, dans le cadre d'une cession, il ne peut être question d'une exemption qu'en raison d'un rapport de représentation directe entre les deux parties, rapport qui n'existe pas en l'occurrence. Dans le cas d'une renonciation, il n'est pas contraire au texte de loi de considérer qu'un acte de renonciation qui a pour effet de libérer le renonçant de pénalités qu'un cocontractant aurait pu faire valoir à son encontre survient à titre onéreux. Or c'est bien ce dont a bénéficié la recourante, puisque, si elle n'avait pu renoncer à son droit d'emption, elle aurait été exposée aux pénalités prévues dans le contrat de promesse de vente. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

L'impôt sur les mutations est un impôt frappant les transactions juridiques immobilières, c'est-à-dire le transfert de droits sur un immeuble d'un sujet de droit à un autre et non l'effet économique qui en résulte, ce qui le distingue notamment de l'impôt sur les gains immobiliers (cf. Olivier Thomas, Les droits de mutation, étude des législations cantonales, thèse Lausanne 1991 p. 29; Reimann/Zuppinger/Schärrer, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Berne 1966, ad art. 19 à 32, note préliminaire n° 43, ad art. 178, n° 1; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zurich 2006, ad art. 227-223, note préliminaire n° 1). a) A teneur de l'art. 2 al. 1 de la loi du 27 février 1963 concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD; RSV 648.11), le droit de mutation est perçu sur les transferts entre vifs à titre onéreux de la propriété d'un immeuble ou d'une part d'immeuble situé dans le canton. Tant l'ancienne Commission cantonale de recours en matière d'impôt (ci-après: CCRI; par exemple arrêt 90/024 du 2 octobre 1991) que l'ancien Tribunal administratif (ci-après: TA; arrêts FI.1993.0099 du 28 décembre 1993; FI.1993.0134 du 27 juin 1994; FI.1994.0115 du 16 juin 1995) ont précisé à réitérées reprises qu'il s'agissait d'un impôt formel frappant toute opération conclue qui réunit les conditions précitées. Selon la jurisprudence, la réalité économique d'une opération imposable ne doit être admise qu'à titre exceptionnel, pour combler une lacune de la loi, en présence d'une situation juridique à caractère insolite ou anormal; normalement, il convient de s'en tenir à la forme juridique

choisie par le contribuable lorsque celle-ci est claire et qu'elle ne donne lieu à aucune discussion sur le plan fiscal (RDAF 1996 p. 96; RDAF 1992, p. 70, et les réf. citées; TA, arrêt FI.1992.0014 du 4 novembre 1992). Se fondant sur cette jurisprudence, l'ancien Tribunal administratif a considéré que le droit de mutation frappait chaque transfert immobilier, indépendamment du point de savoir si les parties, en concluant d'autres actes, étaient en mesure d'échapper à un tel prélèvement (arrêt FI.2012.0031 du 15 novembre 2012 confirmé par l'arrêt TF 2C_1242/2012 du 12 août 2013; TA, arrêt FI.1993.0134 du 27 juin 1994; é.g. arrêt FI.1992.0014 précité). b) Dans la LMSD, il n'y a place pour la réalité économique découlant d'une opération de transfert que dans le strict cadre des opérations définies à l'art. 2 al. 2, disposition dont le contenu est le suivant : "Est également considérée comme un transfert immobilier soumis au droit de mutation la cession du droit d'acquérir un immeuble ou une part d'immeuble située dans le canton. Il en va de même de la renonciation à ce droit, lorsqu'elle a fait l'objet d'une contre-prestation en faveur du renonçant". Cette disposition consacre la volonté claire du législateur de frapper les transferts au sens économique du terme. Pour le Tribunal fédéral cependant, l'art. 2 al. 2 LMSD ne restitue pas le sens véritable de la disposition voulue par le législateur (v. ATF 2P.31/1999 du 20 avril 1999 consid. 5b, in RDAF 1999 II 516). Les cas d'espèce doivent être analysés à la lumière des travaux préparatoires de la loi vaudoise. Ainsi, dans le cadre des travaux préparatoires du législateur vaudois, le Conseil d'Etat a commenté l'article 2 du projet de loi de la façon suivante (cf. Bulletin du Grand Conseil, automne 1962/printemps 1963, p. 1032 et ss, notamment 1035-1036): "L'article 2 détermine l'objet du droit. L'alinéa 1 pose le principe de l'imposition du transfert juridique de la propriété de tout ou partie d'un immeuble ou d'une part de copropriété portant sur un immeuble. L'alinéa 2 prévoit de frapper de manière plus large que dans l'ancienne loi les transferts économiques, selon la tendance de la jurisprudence qui avait déjà assimilé le droit d'emption à une promesse de vente. Cette imposition se justifie par le fait que le bénéficiaire d'une promesse de vente ou d'un pacte d'emption peut, par la cession de son droit, tirer profit de l'immeuble comme s'il en était juridiquement propriétaire (...)". La commission du Grand Conseil chargée d'étudier le projet du Conseil d'Etat a, pour sa part, rappelé l'objectif visé par l'art. 2 al. 2 LMSD (ibidem, pp. 1121-1122): "Le but de la loi est de frapper le transfert économique comme tel, c'est-à-dire le fait pour une personne de se faire conférer, pendant une certaine durée, la possibilité d'acquérir à un prix donné un immeuble par le moyen d'une option, d'une promesse de vente, d'un pacte d'emption, etc., le droit sur un immeuble étant ensuite cédé à un tiers qui, soit en devient propriétaire économique, soit acquiert juridiquement la propriété de l'immeuble. La notion de transfert économique comporte donc deux éléments: la mobilisation de la valeur économique de l'immeuble et le transfert ou la cession de cette valeur à un tiers, sans qu'il soit tenu compte du résultat financier de l'opération pour le cédant. Il n'y aura donc pas lieu de procéder à une imposition au titre du transfert économique, notamment lorsque le second élément n'est pas réalisé. C'est le cas de la promesse de vente suivie de l'acquisition définitive par le promettant-acquéreur lui-même. Si la promesse prévoyait la possibilité de désigner un nommable et que ce nommable achète finalement l'immeuble, il faudra distinguer si le promettant-acquéreur a agi comme mandataire, ce qui se produira, par exemple, pour la promesse de vente passée pour le compte d'une société anonyme en formation, ou comme cédant, seule la seconde éventualité donnant lieu à la perception du droit. Quant à la renonciation au droit d'acquérir un immeuble, la situation sera différente suivant qu'elle se produit avec ou sans contre-prestation en faveur du renonçant. Dans la dernière éventualité, la valeur

économique du bien a bien été mobilisée, mais aucune cession n'est intervenue, aucun avantage n'a été tiré par le renonçant de la détention économique de l'immeuble, même pas, par exemple, le remboursement de ses frais, de sorte qu'aucun droit ne sera perçu. En revanche, si le renonçant a bénéficié de quelque manière de l'opération, on est en présence d'une cession indirecte ou déguisée qui devra être imposée, sous peine de permettre d'éluder l'impôt". c) Il ressort de ce qui précède que la cession à titre onéreux du droit d'acquérir un immeuble fait partie des actes qualifiés de transfert au sens économique et est assimilée dans une certaine mesure à un transfert immobilier générant le droit de mutation. Toutefois, ce n'est pas uniquement la cession au sens strict, soit celle résultant des articles 164 et ss du Code des obligations du 30 mars 1911 (CO; RS 220) qui constitue le fait générateur de la taxation; celle-ci sera imposable lorsque deux conditions sont réunies; d'une part, la valeur de l'immeuble doit être mobilisée en faveur du bénéficiaire, d'autre part, celui-ci doit réaliser cette valeur en cédant à son tour à un tiers le droit acquis. L'acquisition du droit d'emption par un tiers constitue ainsi le fait générateur de l'impôt (cf. plus particulièrement sur le traitement fiscal de cette opération, arrêts FI.1998.0087 du 7 décembre 1998, confirmé par ATF 2P.31/1999 du 20 avril 1999, publié in RDAF 1999 II 516 et 527; FI.1997.0116 du 14 mai 1998; FI.1997.0015 du 30 juin 1998; v. également, CCRI, arrêt FI 90/01 du 7 février 1991). L'art. 8 al. 2 LMSD dispose que le droit de mutation afférent à la cession du droit d'acquérir un immeuble ou à la renonciation à ce droit (art. 2, al. 2) se calcule sur la moitié du prix convenu entre le vendeur et le cédant ou le renonçant. d) Il n'est pas rare que, préalablement à la cession du droit d'acquérir, le cédant ait expressément déclaré dans la promesse de vente qu'il agissait pour le compte d'un nommable non désigné. Cette situation a retenu l'attention de la jurisprudence à plusieurs reprises, notamment dans les arrêts FI.1996.0026 et FI.1997.0015 du 30 juin 1998. Dans ces arrêts, le tribunal a souligné qu'il fallait d'abord distinguer selon que le promettant-acquéreur agissait expressément au nom d'autrui (représentation directe) ou en son propre nom, mais pour le compte d'autrui (représentation indirecte); en effet, même si, du point de vue du droit civil, les profits et charges résultant du contrat sont censés être transférés au représenté dans les deux situations (v. ATF du 12 novembre 1997, publié in SJ 1998, p. 221, consid. 2a; cf. Pierre Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^e édition, Berne 1997, nos 81, 83 et 87), il n'en demeure pas moins que, dans le cas de la représentation indirecte, qui relève du mandat, ces profits et risques ne passent au représenté qu'en vertu d'un acte ultérieur de cession (v. ATF 100 II 200 consid. 8a). Dès lors, si l'immeuble est finalement acquis par un tiers, cette dernière situation, savoir celle de la représentation indirecte, se décompose, d'un point de vue civil, en trois contrats distincts; la conclusion en premier lieu d'une promesse de contracter entre le promettant-vendeur et le promettant-acquéreur (art. 22 CO), la cession des droits découlant de cette promesse entre le promettant-acquéreur cédant et le tiers cessionnaire (art. 164 CO), enfin, la conclusion d'un contrat de vente entre le vendeur et le tiers cessionnaire (art. 216 CO). Or, si la promesse de contracter n'est jamais imposée, la cession ultérieure de droits en résultant, en revanche, constitue - ou à tout le moins peut constituer - une mutation économique imposable (cf. art. 2 al. 2 LMSD; v. Thomas, op. cit., p. 122); le promettant-acquéreur cédant a en effet disposé en faveur du cessionnaire du droit qu'il a antérieurement acquis sur l'immeuble. La représentation directe, qui présuppose l'existence d'un lien préalable entre représentant et représenté, ne présente guère de problèmes particuliers. En revanche, l'appréciation de la représentation indirecte est, du point de vue du droit de mutation, plus délicate, dans la mesure où elle suppose, par définition, une cession du droit par le

représentant au représenté; en d'autres termes, ce n'est que par le jeu d'une dérogation - voulue par le législateur (BGC automne 1962/printemps 1963, p. 1121 et ss, passage précité) - que cette "cession du droit d'acquérir un immeuble" peut être exonérée, malgré les termes de la loi, du droit de mutation prévu à l'art. 2 al. 2 LMSD. On comprend dès lors que cette exception, *praeter legem* en quelque sorte, soit appliquée restrictivement. Dans ce cadre, il est essentiel de déterminer si un pouvoir de représentation sur la base et en fonction duquel agit le promettant-acquéreur préexiste au contrat générateur de droits; peu importe en revanche la source de ce pouvoir (mandat, contrat de travail, notamment). Dans l'affirmative, cette situation-ci n'est, pour le législateur, pas génératrice d'un droit de mutation; l'intermédiaire, soit le promettant-acquéreur représentant, agissant pour le compte d'un tiers, n'a en effet jamais acquis de droit propre à acquérir l'immeuble (v. Thomas, *op. cit.*, p. 118); elle ne se distingue du reste pas de la conclusion entre deux partenaires d'une promesse de contracter, laquelle n'entraîne aucun transfert de propriété, suivie du contrat de vente passé entre eux. Dans le but de pouvoir distinguer clairement ces deux situations (représentation indirecte, respectivement cession), l'ACI a adressé à l'Association des notaires vaudois (ANV), le 15 octobre 1975, déjà, une circulaire n° 42, dont on reprend ici le contenu essentiel: "(...) Il convient donc de déterminer dans chaque cas si le bénéficiaire d'un droit sur un immeuble a acquis ce droit dans l'intention de l'exercer lui-même ou, au contraire, comme mandataire ou fiduciaire. Chaque fois que l'existence d'un mandat préalable ou d'un droit de fiducie ne pourra être dûment établie et que le droit aura été cédé à un tiers, la cession sera soumise au droit. La cession est soumise au droit sans égard à son caractère gratuit ou onéreux. (...). Le droit de mutation de l'article 2, alinéa 2, n'est pas perçu dans les cas suivants: a) si le promettant-acquéreur acquiert lui-même l'immeuble; b) si le promettant-acquéreur renonce à son droit sans contre-prestation et ne tire aucun profit de l'opération, même pas le remboursement de ses frais; c) lorsque la promesse de vente a été passée en vertu d'un mandat préalable, par exemple pour le compte d'une société anonyme en formation; d) quand la promesse de vente a été conclue en vertu d'un contrat de fiducie ou de tout autre rapport juridique qui n'implique pas une cession. Les exonérations mentionnées sous lettres c) et d) ci-dessus ne sont accordées que si l'autorité fiscale est informée avant la signature de la promesse de vente ou du pacte d'emption: - du rapport de représentation - et du nom du véritable acquéreur à qui seront cédés les droits découlant de la promesse de vente ou du pacte d'emption (...)"

E. 2

En règle générale, la renonciation du bénéficiaire à exercer un droit d'acquérir un immeuble n'entraîne aucune imposition lorsqu'elle intervient sans contre-prestation et que le renonçant ne tire aucun profit de l'opération, même pas le remboursement de ses frais (cf. circulaire n° 42 précitée ; pour un cas de renonciation à titre onéreux, cf. arrêt FI.2004.0198 du 15 décembre 2004). Dans ce cas, même si la renonciation est immédiatement suivie d'une nouvelle promesse de vente ou d'une vente conclue avec un tiers indiqué par le renonçant, le promettant-vendeur s'est trouvé, dès la renonciation par le promettant-acquéreur, délié de tout engagement, de sorte que la promesse de vente initiale n'a en fin de compte pas déployé d'effets (v. arrêt de la CCRI du 27 juin 1983, in *Revue fiscale* 1984, p. 358). L'exonération n'interviendra en revanche pas lorsque cette renonciation intervient à titre onéreux (art. 2 al. 2, deuxième phrase, LMSD). Pour déterminer si le renonçant a obtenu un avantage, il n'est nullement insoutenable de tenir compte de l'ensemble des circonstances entourant la conclusion de l'acte de renonciation. En effet, l'art. 2 al. 2, 2ème phrase, LMSD a été introduit pour couvrir les cas dans lesquels

les parties cherchent, par une construction juridique, à éluder le paiement du droit de mutation qui serait dû en cas de cession. L'examen du caractère onéreux de la renonciation implique donc de replacer celle-ci dans son contexte général (ATF 2C_145/2009 du 8 juin 2009, consid. 4.5.2). Il suffit que le cédant se soit fait rembourser ne serait-ce qu'une partie des frais auxquels il a été exposé pour conclure au caractère onéreux de l'opération (cf. arrêt FI.2004.0108 du 15 décembre 2004). Par surcroît dans certaines situations, le bénéficiaire du droit, en renonçant à acquérir, est présumé avoir cédé à un tiers le droit dont il disposait sur l'immeuble, situation qui, on l'a vu, génère la perception du droit réduit (v. arrêt FI.2005.0006 du 8 juin 2005). Cette imposition a pour but d'éviter que les droits frappant la cession du droit d'acquérir un immeuble puissent être éludés, car le titulaire qui renonce à son droit moyennant rémunération est réputé, de par la loi, avoir agi comme un propriétaire économique (RF 1984, p. 359). Dans ce cas, la renonciation est assimilable à une cession et est imposée comme telle (Thomas, op. cit. pp. 128-129). Le Tribunal cantonal a confirmé le refus d'exonération à l'égard d'un administrateur d'une société qui, en lieu et place de celle-ci, avait acquis sur un immeuble un droit auquel il a renoncé six mois plus tard, la société ayant conclu entre-temps des contrats d'entreprise avec les acheteurs des parts de la PPE constituée sur l'immeuble. Il a estimé que cette renonciation n'était pas intervenue à titre gratuit, dès lors que cet administrateur était, à l'époque, directement intéressé au bénéfice résultant de l'opération immobilière, ce qui, dans le cas d'espèce, ressortait d'une convention sous seing privé conclue entre les courtiers mandatés par les vendeurs, d'une part, la société et lui-même, d'autre part (arrêt FI.2007.0116 du 28 juillet 2008). De même, le Tribunal cantonal a confirmé le refus d'exonération à l'égard d'une entreprise de promotion et de construction immobilières qui avait acquis à terme plusieurs immeubles et à laquelle son administrateur unique s'était finalement substitué en acquérant ceux-ci. Il a relevé en premier lieu que les parties à l'acte n'étaient plus, après la renonciation, dans la situation où elles se trouvaient avant la conclusion de la vente à terme annulée, mais que c'est uniquement parce qu'un nouvel acte avait été conclu que les vendeurs avaient renoncé à faire valoir les droits résultant de l'acte annulé. En second lieu, le Tribunal a constaté que la renonçante, bien qu'elle soit sortie de l'opération, en demeurait la principale bénéficiaire puisque la promotion à l'origine de la conclusion du contrat initial avait été réalisée ultérieurement et que les immeubles avaient été bâtis par elle. Il a donc été retenu que, dans ces conditions, la renonciation était bien intervenue à titre onéreux (arrêt FI.2008.0086 du 27 janvier 2009, confirmé par ATF 2C_145/2009 du 8 juin 2009, déjà cité). Dans l'arrêt FI.2010.0008 et 0009 du 16 juillet 2010, confirmé par le Tribunal fédéral par arrêt 2C_713/2010 du 11 février 2011, la cour de céans a considéré que la renonciation intervenait à titre onéreux dans le cas de deux recourants qui formaient avec un tiers une société simple d'acquéreurs qui s'étaient engagés vis-à-vis des vendeurs par contrat de vente à terme. Au final seul le tiers avait finalement acquis l'immeuble en question. Pour cela, il importait au préalable que la société simple fût préalablement dissoute et que les recourants cédassent à ce tiers les droits résultant de l'acte. En outre, la validité de l'acte de renonciation avait été subordonnée à la condition que le tiers exécute la vente à terme et règle le solde du prix convenu aux vendeurs. Cette condition réalisée, la renonciation avait eu pour effet de libérer les recourants des effets du contrat de vente, parmi lesquels les pénalités que les vendeurs auraient pu faire valoir à leur encontre. Peu importait le fait que les renonçants et le tiers aient été liés par un contrat de société simple et, à ce titre, eussent répondu conjointement et solidairement à l'égard des vendeurs. L'essentiel était de retenir que les renonçants avaient obtenu un avantage consistant dans la non-diminution de leur

actif, de sorte que leur renonciation n'était pas intervenue à titre gratuit. Confirmant cet arrêt, le Tribunal fédéral a souligné que le point déterminant en l'espèce était que les recourants n'avaient pas renoncé purement et simplement à leurs droits, mais l'avaient fait à la condition que le tiers exécute la principale obligation fondée sur cet acte, à savoir qu'il verse le solde du prix de vente. En soumettant leur acte (unilatéral) de renonciation à cette condition suspensive, ils s'étaient prémunis contre les risques d'inexécution par le tiers du contrat de vente, risques découlant de la responsabilité solidaire des membres d'une société simple (art. 544 al. 3 CO) et liés notamment à l'existence d'une clause pénale dans le contrat de vente à terme (consid. 3.4). Cela étant, le Tribunal fédéral a rappelé que la renonciation n'est imposable qu'en présence d'une contreprestation dont le renonçant est bénéficiaire. Il est en revanche exclu d'imposer une renonciation pure et simple, en la qualifiant de cession matérielle, par le biais de l'institution de l'évasion fiscale, ce qui revient à s'écarter sans motif de la lettre de la loi (ATF 2C_126/2010 du 22 juin 2010, consid. 4.3.2).

E. 3

En l'espèce, il n'y a pas eu formellement renonciation par la recourante à son droit d'acquérir la parcelle *****, ni cession du droit d'acquérir de la recourante à C. _____. Il ressort uniquement des faits que, par acte du 5 avril 2016, la société C. _____ s'est portée acquéreuse de la parcelle ***** et que le même jour, la radiation du droit d'emption de recourante a été requis. Tenant compte du contexte, cette suite d'opération peut s'analyser soit comme une renonciation de la part de la recourante à son droit, soit comme une cession de ce droit à C. _____. Quelle que soit l'analyse, il s'agit d'une opération imposable en application de l'art. 2 al. 2 LMSD, comme exposé ci-après. Au préalable, il convient d'examiner l'argument de la recourante selon lequel, vu que son actionnaire et celui de C. _____ est identique, il n'y a pas de transfert de droit. Cet argument n'est pas recevable. En effet, de même que C. _____, la recourante est constituée en société anonyme. Les sociétés anonymes bénéficient de la personnalité juridique et les particularités de l'actionnariat n'ont pas d'influence sur la personnalité juridique (art. 643 al. 1 CO). Les sociétés anonymes ont en effet une existence propre autonome et sont des sujets de droits distincts de leurs actionnaires (Lombardini/Clemetson, in Tercier/Amstutz [éd.], Commentaire romand, Code des obligations II [ci-après: CR CO II], n. 3 ad art. 643 CO). Concernant l'analyse de l'opération litigieuse, on peut l'envisager tout d'abord comme une opération analogue à une cession de droit entre la recourante et C. _____. Il ressort des faits que C. _____ a été constituée dans le but de reprendre les activités immobilières de la recourante et notamment d'acquérir la parcelle en cause (cf. déterminations du 28 juillet 2016) et que la recourante n'aurait dès lors pas renoncé à son droit d'emption si la venderesse avait refusé de vendre la parcelle à C. _____. La situation est analogue à celle dans laquelle le droit d'emption aurait été cédé à C. _____. Dans le cadre d'une cession, il ne peut être question d'une exemption qu'en raison d'un rapport de représentation directe entre les deux parties, rapport qui n'existe pas en l'occurrence. La recourante n'a pas apporté la preuve qu'elle agissait lors de la promesse de vente déjà en qualité de mandataire de C. _____. Cela n'aurait d'ailleurs pas été possible dès lors que C. _____ n'a été constituée qu'ultérieurement à la signature de la promesse de vente. C'est ainsi à juste titre que l'autorité intimée a ordonné à la recourante de payer un demi-droit de mutation (art. 8 al. 2 LMSD). Si l'on envisage plutôt l'opération litigieuse comme une renonciation de la part de la recourante à acquérir la parcelle en cause, le prélèvement d'un droit de mutation en application de l'art. 2 al. 2 2ème phrase LMSD suppose que le renonçant ait retiré une

contre-prestation de cette opération. Comme exposé ci-dessus, il n'est pas contraire au texte même de l'art. 2 al. 2 LMSD de considérer qu'un acte de renonciation qui a pour effet de libérer le renonçant de pénalités qu'un cocontractant aurait pu faire valoir à son encontre survient à titre onéreux. Or c'est bien ce dont a bénéficié la recourante, puisque, si elle n'avait pu renoncer à son droit d'emption, elle aurait été exposée aux pénalités prévues dans le contrat du 24 novembre 2014. Il ressort en effet des déterminations de la recourante du 30 septembre 2016 qu'elle a sollicité des crédits pour financer l'opération elle-même, qu'elle a rencontré une réticence des établissements bancaires à ce que l'activité immobilière soit effectuée par une société commerciale et que c'est dans ce contexte qu'elle a alors estimé plus judicieux de faire acquérir l'immeuble par C._____. En d'autres termes, si la recourante n'avait pu obtenir les moyens financiers nécessaires pour réaliser l'achat de la parcelle litigieuse et si elle n'avait pu renoncer à son droit d'emption en faveur de C._____, elle n'aurait pu acquérir elle-même la parcelle et aurait été exposée aux pénalités prévues dans l'acte du 24 novembre 2014. Par son renoncement, la recourante a donc obtenu un avantage consistant dans la non-diminution de son actif, de sorte qu'il n'y a rien de choquant à considérer que sa renonciation n'était pas gratuite et, partant, constitue une opération imposable.

E. 4

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet recours et à confirmer la décision attaquée. La recourante succombant, un émoluments d'arrêt sera mis à sa charge (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD). Pour les mêmes motifs, elle n'a pas droit à des dépens (art. art, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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