

## **VD\_OMNI FI.2018.0207 vom 23. Juli 2020**

VD Tribunal cantonal, 2020-07-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FI.2018.0207](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2018.0207)

FR: VD\_OMNI FI.2018.0207 du 23 juillet 2020

IT: VD\_OMNI FI.2018.0207 del 23 luglio 2020

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_/Administration cantonale des impôts | Confirmation du prélèvement de l'impôt sur les mutations lors d'un transfert d'un immeuble d'un fonds immobilier à un autre fonds immobilier (qui n'ont tous deux pas de propre personnalité juridique), sans changement de la direction de fonds qui est inscrite au registre foncier comme propriétaire de l'immeuble (toutefois avec mention en faveur des fonds de placement) (c. 3-5). La décision de perception du droit de mutation peut être adressée à la direction de fonds qui imputera le montant de l'impôt au fonds immobilier en question (c. 5d). Rejet du recours.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le recours a été déposé dans le délai légal et les formes prévues par la loi (cf. art. 79, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; BLV 173.36). Vu que la décision a été adressée à la recourante et le rôle que celle-ci exerce en tant que direction de fonds (cf. consid. 3 infra), il y a lieu de lui reconnaître la qualité pour agir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD. Le recours est dès lors recevable.

#### **E. 2**

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 situé 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.

#### **E. 3**

a) Les droits de mutation sont des impôts perçus par les cantons sur les transferts de propriété immobilière. Il s'agit d'impôts indirects qui relèvent, en principe, exclusivement du droit cantonal et ne sont pas soumis au régime d'harmonisation fiscale prévu à l'art. 129 Cst. (ATF 138 II 557 consid. 4.1; 127 II 1 consid. 2b/aa; Tribunal fédéral [TF] 2C\_730/2019 du 10 janvier 2020 consid. 3.1; 2C\_643/2017 du 15 janvier 2019 consid. 2.1; cf. toutefois art. 103 de la loi fédérale du 3 octobre 2003 sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine - Loi sur la fusion, LFus; RS 221.301 - et ATF 138 II 557 consid. 4; TF 2C\_675/2018 du 18 décembre 2018 consid. 3; 2C\_744/2017 du 16 avril 2018 consid. 6). L'impôt sur les mutations est un impôt formel 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. Que le transfert soit réalisé avec bénéfice ou perte ne joue donc aucun rôle quant à la perception du droit de mutation (cf. CDAP FI.2017.0004 du 8 août 2017 consid. 1; FI.2011.0026 du 27 avril 2012 consid. 2a; Olivier Thomas, Les droits de mutation, étude des législations cantonales, Thèse Lausanne 1991, p.

29). L'assiette du droit de mutation est la contrepartie du transfert (cf. CDAP FI.2011.0026 du 27 avril 2012 consid. 2a; FI.2009.0055 du 1<sup>er</sup> décembre 2009 consid. 2a; FI.2008.0103 du 14 avril 2009 consid. 4a). b) Par ailleurs, selon la jurisprudence vaudoise en droit des mutations, 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 (CDAP FI.2017.0004 du 8 août 2017 consid. 1a; RDAF 1996 p. 96; RDAF 1992 p. 70 et les références). Sont notamment réservés les cas où l'autorité fiscale est confrontée à une transaction revêtue d'une forme juridique particulière, en vue précisément d'éviter l'impôt, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit de redresser un abus (TA FI.1995.0036 du 10 janvier 1996 consid. 3c/aa). Tant le Tribunal fédéral que le Tribunal de céans ont toutefois également retenu, en se basant sur les travaux préparatoires de la LMSD (cf. Bulletin du Grand Conseil, automne 1962 / printemps 1963, pp. 1032 ss, notamment pp. 1035 s., et le rapport de la commission du Grand Conseil, pp. 1119 ss, spéc. p. 1121), que le texte légal ne reflétait pas exactement la volonté du législateur et que le but de la loi était de frapper le transfert économique comme tel (TF 2P.31/1999 du 20 avril 1999 consid. 5a/bb, publié in : RDAF 1999 II 527 ss; 2C\_713/2010 du 11 février 2011 consid. 2; CDAP FI.2017.0004 du 8 août 2017 consid. 1b; cf. ég. pour les différences selon les cantons: Stefan Oesterhelt, Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren bei Umstrukturierungen, Revue fiscale 2006, ch. 2.1.1 pp. 759 s.). Dans un arrêt publié au recueil officiel (ATF 99 Ia 459 consid. 3b), le Tribunal fédéral a encore relevé que même si une réglementation cantonale ne se référait pas explicitement à la réalité économique d'une opération, cela ne voulait pas dire qu'il était exclu de considérer une opération d'un point de vue économique (cf. ég. plus récemment et de manière générale: Aurélien Barakat, Les approches de la réalité économique en droit fiscal suisse, 2019, pp. 141 ss et les nombreuses références). Le texte de loi lucernois en question dans l'ATF 99 Ia 459 prévoyait la perception d'un droit de mutation uniquement lorsqu'il y avait un transfert de propriété d'un immeuble (" wenn eine Liegenschaft an einen neuen Eigentümer übergeht "); contrairement à d'autres cantons (à l'époque par exemple Berne et Zurich), il ne prévoyait pas explicitement une approche économique. La prise en compte de la réalité économique était tout de même admise, sans qu'il soit nécessaire qu'il y ait une volonté d'éviter l'impôt. Cependant, lorsque la loi cantonale n'admettait pas explicitement une approche économique, il fallait procéder avec une certaine retenue. Sous l'angle de l'arbitraire (cf. art. 9 Cst.), il fallait qu'il existe des raisons sérieuses (" triftige Gründe ") pour une approche économique (ATF 99 Ia 459 consid. 2). Dans cette mesure, le Tribunal fédéral a admis, aussi par rapport au canton de Lucerne, d'assimiler à un transfert immobilier l'acquisition des actions d'une société holding à condition que le holding soit lui-même une société immobilière. La vente de la majorité ou de l'entier des actions d'une telle société avait économiquement les mêmes effets que le transfert de la propriété des immeubles. Du point de vue économique, l'acquéreur de la société avait une position comparable au propriétaire des immeubles. En revanche, il a refusé de voir dans l'acquisition du capital-actions d'une société d'exploitation (" Betriebsgesellschaft ") une opération destinée à transférer les immeubles de la société, et, partant, d'admettre l'imposition selon le droit de mutation d'une telle opération; dans ce cas, les immeubles ne constituaient qu'une infime partie de la fortune de la société et on ne pouvait conclure que l'opération en question correspondait d'un point de vue économique à un transfert de bien-fonds (ATF 99 Ia 459 consid. 3c et d;

cf. ég. TF 2P.151/2003 du 11 février 2004 consid. 4.3, qui renvoie à l'ATF 99 Ia 459).

#### **E. 4**

a) En l'occurrence, les parties se rejoignent pour retenir - et il n'y a pas d'éléments qui permettraient de remettre cette appréciation en cause - qu'on est en présence de fonds immobiliers au sens de l'art. 58 LPCC, autant en ce qui concerne le fonds A. \_\_\_\_\_ que le fonds C. \_\_\_\_\_. Aux termes de cette disposition, les fonds immobiliers sont des placements collectifs ouverts qui investissent leurs avoirs dans les valeurs immobilières. L'art. 59 LPCC précise les placements autorisés (en particulier immeubles et leurs accessoires, participations à certaines sociétés immobilières, parts d'autres fonds immobiliers; cf. ég. art. 68 al. 2 OPCC pour le terme d'immeubles). Selon l'art. 2 al. 1 let. a LPCC, cette loi s'applique aux placements collectifs et aux personnes qui les gardent, sous réserve des personnes et institutions mentionnées à l'art. 2 al. 2 et 3 LPCC - dont la recourante ne fait pas partie. Les placements collectifs sont des apports constitués par des investisseurs pour être administrés en commun pour le compte de ces derniers (art. 7 al. 1 LPCC). Les placements collectifs ouverts revêtent soit la forme d'un fonds de placement contractuel, soit la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) (art. 8 al. 1 LPCC). En l'espèce, on est en présence de la première variante de fonds de placement ouverts, donc de fonds de placements contractuels. Les placements collectifs ouverts donnent à l'investisseur un droit direct ou indirect au remboursement de ses parts à la valeur nette d'inventaire à la charge de la fortune collective (art. 8 al. 2 LPCC). Les investisseurs sont des personnes physiques ou morales ainsi que des sociétés en nom collectif et en commandite qui détiennent des parts de placement collectifs (art. 10 al. 1 LPCC). Les parts sont des créances à l'encontre de la " direction " (pour ce terme, cf. ci-après) au titre de participation à la fortune et au revenu du fonds de placement ou des participations à la société (art. 11 LPCC). La dénomination des placements collectifs ne doit pas prêter à confusion ou induire en erreur, en particulier quant aux placements effectués (art. 12 al. 1 LPCC). Les dénominations telles que " fonds de placement " ou " fonds d'investissement " ne peuvent être utilisées que pour désigner les placements collectifs soumis à la LPCC (cf. art. 12 al. 2 LPCC). Quiconque constitue, exploite ou garde un placement collectif doit obtenir une autorisation de la FINMA (art. 13 LPCC; pour les directions de fonds réglé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 à l'art. 5 de la loi fédérale du 15 juin 2018 sur les établissements financiers - LEFin; RS 954.1). La " direction " est réglée aux art. 28 à 35 LPCC et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 aux art. 32 à 40 LEFin. Selon l'art. 28 LPCC, la direction est une société anonyme dont le siège et l'administration principale sont en Suisse (cf. art. 33 LEFin). Le but principal de la direction est la gestion de fonds de placement pour le compte d'investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom (cf. art. 29 et 30 LPCC; art. 32 et 33 al. 4 LEFin). Les droits et obligations d'une direction peuvent être repris par une autre direction (art. 34 al. 1 LPCC et 39 al. 1 LEFin). Conformément à l'art. 26 LPCC, la direction établit le contrat de fonds de placement et le soumet, avec l'accord de la banque dépositaire, à l'approbation de la FINMA (al. 1). Ce contrat de fonds de placement établit les droits et obligations des investisseurs, de la direction et de la banque dépositaire (al. 2). Selon l'art. 25 al. 1 LPCC, le fonds de placement contractuel est fondé sur un tel contrat par lequel la direction s'engage à faire participer les investisseurs à un fonds de placement proportionnellement aux parts qu'ils ont acquises (let. a) et à gérer la fortune collective de façon indépendante et en son propre nom, conformément aux dispositions du contrat de fonds de placement (let. b). Le fonds de placement doit disposer d'une fortune minimale (art. 25 al. 3 LPCC). Les personnes qui administrent, gardent ou représentent des

placements collectifs de capitaux ainsi que leurs mandataires appliquent une politique de placement qui respecte de façon permanente les caractéristiques d'investissements fixées dans les documents afférents à chaque placement collectif (art. 21 al. 1 LPCC). Lors de l'acquisition ou de l'aliénation d'avoirs ou de droits, ils ne peuvent recevoir, pour leur compte ou pour celui de tiers, que les rétributions prévues dans les documents (cf. art. 21 al. 2 LPCC). Les personnes qui administrent, gardent ou représentent des placements collectifs de capitaux ainsi que leurs mandataires doivent notamment rendre compte sur les placements collectifs qu'ils administrent, gardent ou représentent et communiquer tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les provisions, rabais et autres avantages pécuniaires (art. 20 al. 1 let. c LPCC). L'OPCC et l'ordonnance de la FINMA du 27 août 2014 sur les placements collectifs (OPC-FINMA; RS 951.312) contiennent des précisions et règlent des modalités. Concernant les fonds immobiliers au sens de l'art. 58 LPCC, la direction répond envers les investisseurs du respect de la LPCC et du règlement du fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier (art. 63 al. 1 LPCC). La direction, la banque dépositaire ainsi que leurs mandataires et les personnes physiques ou morales qui leur sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds immobilier ou en céder à ce dernier (art. 63 al. 2 LPCC). Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de douze mois (art. 66 al. 2 LPCC), ce délai prolongé étant dû au fait que des immeubles ne peuvent pas sans autre être vendus en tout temps (cf.

Meier-Hayoz/Forstmoser, *Schweizerisches Gesellschaftsrecht*, 10 e éd. 2007, § 22 n. 72). Dans le cadre de fonds immobiliers, l'art. 86 al. 2bis OPCC prévoit encore que les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction ou de la SICAV, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobiliers. En cas de faillite de la direction, les avoirs et les droits d'un fonds de placement sont distraits au bénéfice des investisseurs (cf. art. 35 al. 1 LPCC et 40 al. 1 LFin). b) Vu notamment ce qui précède, il est de manière générale conclu que la direction des fonds immobiliers gère la fortune du fonds à titre fiduciaire ou " quasi-fiduciaire " pour le compte des investisseurs; si la direction est formellement propriétaire des immeubles soumis au fonds de placement, cette propriété n'est que de nature fiduciaire (cf. ATF 101 II 154 consid. 1: " Eigentum wird [...] als fiduziarisch bezeichnet "; 99 Ib 436 consid. 2: " fiduziarische Eigentümerin "; TF 2C\_684/2010 du 24 mai 2011 consid. 2.5.1; Circulaire n° 25 du 23 février 2018 de l'Administration fédérale des contributions [AFC], Imposition des placements collectifs de capitaux et de leurs investisseurs, ch. 2; Toni Hess, *Steuern kollektiver Kapitalanlagen*, Bâle 2015, § 3 n. 33 ss pp. 20 ss, § 10 n. 2 p. 179, § 12 n. 17 p. 262; Toni Hess, *Die Besteuerung der Anlagefonds und der anlagefondsähnlichen Instrumente sowie deren Anteilsinhaber in der Schweiz*, Zurich 2001, pp. 22 à 26; Meier-Hayoz/Forstmoser, op. cit. , § 22 n. 100; Henri Torrione, *L'imposition des fonds de placement immobiliers*, Archives 67/1998, p. 258: " propriétaire fiduciaire "; Hess/Sigg, *Besteuerung der Anlagefonds und deren Anteilsinhaber in der Schweiz*, in : *L'expert-comptable suisse* 1997, p. 85). c) Il n'est pas reconnu aux fonds immobiliers de propre personnalité juridique au sens du droit civil (cf. TF 2C\_684/2010 précité, consid. 2.5.1; Message sur l'harmonisation fiscale du 25 mai 1983, FF 1983 III 1, spéc. ch. 147.8 p. 68; Hess, op. cit. , 2015, § 3 n. 33 p. 20; Hess, op. cit. 2001, p. 279; Peter Locher, *Kommentar zum DBG*, Tome II [art. 49 - 101], 1 ère éd. 2004, n. 16 ad art. 49 LIFD; Georg Lutz, in : *Zweifel/Athanas* [éds], *Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht*, Tome I/1, Bundesgesetz über die Harmonisierung der

direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG], 2<sup>ème</sup> éd. 2002, n. 10 ad art. 26 LHID; Beat Walker, Steuerliche Probleme bei Immobiliengesellschaften nach dem DBG, Archives 62, p. 52). Dans le cadre des impôts directs, les fonds qui possèdent des immeubles en propriété directe sont toutefois assimilés aux personnes morales selon les art. 49 al. 2 LIFD et 20 al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase, de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID; RS 642.14) (cf. ég. art. 20 al. 1 let. e et 66 al. 3 LIFD; art. 26 al. 3 LHID). d) En raison de la conception juridique précitée des fonds immobiliers et de leur relation avec la direction de fonds, le Tribunal fédéral a relevé qu'un bien immobilier acquis par la direction en faveur d'un fonds qu'elle gère doit être attribué du point de vue du droit civil et fiscal au fonds de placement et non pas à sa direction, indépendamment de la situation formelle au niveau de la propriété (TF 2C\_684/2010 précité, consid. 2.5.1). Le Tribunal fédéral a alors conclu qu'il fallait également en tenir compte dans le cadre de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des étrangers (LFAIE; RS 211.412.41). Dans cette mesure, le Tribunal fédéral n'a pas considéré la direction de fonds, qui était une société anonyme française, comme acquéreur, mais s'est concentré sur le fonds immobiliers et a relevé que le cercle d'investisseurs était limité à des institutions de prévoyance suisses. La direction de fonds n'était qu'une gestionnaire de fortune (" reine Vermögensverwalterin "; TF 2C\_684/2010 précité, consid. 2.5.1 in fine et 2.5.2).

## **E. 5**

a) La recourante a raison quand elle expose que l'art. 49 al. 2 LIFD ne peut pas s'appliquer directement aux droits de mutation. Cette disposition et l'art. 20 al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase, LHID précité (cf. consid. 4c) se rapportent aux impôts directs dont les droits de mutation ne font pas partie (cf. consid. 3a). Comme l'évoque la recourante, il n'y a pas non plus de transfert formel de propriété, puisque la recourante était inscrite en tant que propriétaire dans le registre foncier avant l'opération en question de 2015 et l'est restée par la suite. Quant aux fonds immobiliers A.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, ils n'ont pas de personnalité juridique propre au sens du droit civil (cf. consid. 4c). b) Il doit toutefois être relevé que la recourante gère les deux fonds de placement immobilier en question en tant que direction de fonds au sens des art. 28 ss LPCC, applicables jusqu'au 31 décembre 2019, respectivement des art. 32 ss LEFin (cf. consid. 3b supra ), ce qu'elle ne conteste du reste pas. A ce titre, elle est donc uniquement propriétaire " fiduciaire " de la parcelle litigieuse en faveur des fonds de placement (cf. consid. 4b), comme l'a également évoqué l'autorité intimée dans ses écritures. D'un point de vue économique, cette parcelle appartenait au fonds immobilier C.\_\_\_\_\_ et a été transférée en 2015 au fonds immobilier A.\_\_\_\_\_. Ce transfert a eu lieu à titre onéreux, pour 33'450'000 francs. Comme exposé ci-dessus (consid. 4a in fine ), en cas de faillite de la recourante, la parcelle aurait été distraite au bénéfice des investisseurs du fond C.\_\_\_\_\_ et suite au transfert de 2015 au bénéfice des investisseurs du fond A.\_\_\_\_\_ (cf. art. 35 LPCC et 40 LEFin précités). Par ailleurs, si l'immeuble est enregistré au registre foncier au nom de la recourante, il y est ajouté une mention indiquant que l'immeuble fait " partie du fonds immobilier " (art. 86 al. 2bis OPCC précité). On doit donc admettre que l'immeuble n'appartient pas à la recourante, mais au fonds de placement C.\_\_\_\_\_, respectivement après le transfert au fonds A.\_\_\_\_\_, étant relevé que l'inscription de la mention au registre foncier n'a en principe pas d'effet constitutif, ni d'effet déclaratif (cf. Camille Joye-Yerly, Le registre foncier, 2018, n. 575 et 579). Il est du reste significatif que la fiduciaire de la recourante expliquait notamment dans son écriture du 5 août 2015 que le fonds C.\_\_\_\_\_ était le " propriétaire " de la parcelle en question. Vu les

réglementations précitées de la LPCC, la recourante ne pouvait et ne peut toujours pas disposer librement de cette parcelle. Même s'il s'agissait à l'époque de l'application de la LFAIE, il y a donc lieu de conclure, comme le Tribunal fédéral dans la cause précitée 2C\_684/2010 (cf. consid. 4d supra), que la parcelle est attribuée au fonds de placement respectivement à ses investisseurs et non pas à sa direction. Il y a dès lors de sérieuses raisons pour adhérer à l'interprétation à laquelle a procédé l'autorité intimée. Celle-ci a du reste retenu de manière cohérente et à juste titre que s'il y avait eu un changement de direction de fonds (prévu aux art. 34 LPCC et 39 LEFin) de la recourante à une autre institution, le transfert formel de propriété de la recourante à la nouvelle direction dans le registre foncier n'aurait pas eu pour conséquence la perception du droit de mutation, si le fonds immobilier bénéficiaire demeurait le même (cf. p. 2 de l'écriture de l'ACI du 14 janvier 2019). On ne voit pas non plus de raison de ne pas prélever de droit de mutation à la suite d'un transfert à titre onéreux d'un immeuble d'un fonds de placement à un autre fonds, uniquement parce que la direction des fonds resterait la même de sorte que le propriétaire formel ne serait pas modifié, alors qu'un droit de mutation serait perçu si le transfert d'un fonds à l'autre avait un changement de direction pour conséquence. La situation à la base est la même: il y a un transfert du droit sur l'immeuble à titre onéreux d'un fonds à un autre fonds. Ne pas prélever de droit de mutation parce que la direction de fonds n'a pas changé constituerait une inégalité de traitement qui ne se justifie pas par des motifs raisonnables. D'un point de vue économique, l'opération qui déclenche la perception du droit de mutation est la même. Les explications de la recourante, qui semble être d'avis que la direction de fonds ne pouvait pas être considérée comme propriétaire "à titre fiduciaire" des immeubles, ne peuvent être suivies puisqu'elles sont déjà en porte-à-faux avec la jurisprudence du Tribunal fédéral à ce sujet (cf. consid. 4b et d supra). Comme il a été exposé et contrairement à ce que soutient la recourante, ce n'est pas la propriété civile au sens formel qui est le seul critère déterminant, vu la particularité des fonds immobiliers et le statut de la direction de ces fonds prévus par la loi. L'approche économique, qui n'est admise qu'à titre exceptionnel en matière de droits de mutation (cf. consid. 3b supra), est liée, dans le contexte particulier des placements collectifs de capitaux, à la prise en compte des rapports (quasi-)fiduciaires existant entre la direction du fonds et les investisseurs. En effet, dans ce domaine particulier, les rapports (quasi-)fiduciaires en question sont pris en considération, indépendamment de la circulaire de l'AFC d'octobre 1967, qui régit en principe les rapports fiduciaires dans le domaine fiscal, laquelle n'est pas applicable (cf. Hess, op. cit. 2015, § 10 n. 2 p. 179; Hess, op. cit. 2001, pp. 22 à 26). Enfin, on retiendra encore qu'en l'espèce il n'y a pas de situation correspondante à celle prévue à l'art. 103 LFus qui exclut la perception du droit de mutation en cas de restructuration (cf. ég. ATF 138 II 557; Fischer/Dori, Handänderungssteuer bei konzerninterner Vermögensübertragung, Revue fiscale 2013 259 ss). La recourante, qui a connaissance de cette disposition (cf. p. 5 des déterminations du 4 février 2019), n'a du reste rien fait valoir en ce sens de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'expliquer plus avant à ce sujet. c) Certes, l'ACI semble avoir donné en 2012 une information à la recourante qui pourrait laisser entendre qu'elle avait à l'époque un autre point de vue (cf. let. B supra). L'ACI ne s'est pas exprimée en détail à ce sujet. Qu'elle se soit trompée en 2012 ou qu'elle ait changé son point de vue depuis n'est pas déterminant. L'administration n'est pas liée pour tous futurs cas similaires par des renseignements qu'elle a fournis dans un cas précis. Cela vaut d'autant plus que la recourante en était consciente puisqu'elle a déposé en 2015 et apparemment déjà en 2014 des nouvelles demandes de ruling concernant le transfert d'immeubles d'un fonds immobilier à un autre. La recourante a

ensuite procédé au transfert en question alors que l'ACI lui avait déjà communiqué son avis qu'elle a confirmé dans sa décision attaquée et dans le cadre de la présente procédure judiciaire. d) Que l'ACI ait adressé la décision de perception du droit de mutation à la recourante et non pas directement aux fonds immobiliers concernés est dû au fait que ceux-ci n'ont pas de propre personnalité juridique et que la recourante est la direction des fonds au sens de la LPCC. Il appartiendra à la recourante d'imputer le montant de l'impôt au fonds immobilier en question en tenant compte de l'art. 4 LMSD (cf. Hess, op. cit. 2015, § 12 n. 170 p. 308; Hess, op. cit. 2001, p. 279). e) La recourante n'a pas contesté le calcul du montant de l'impôt et celui-ci ne prête du reste pas le flanc à la critique vu les réglementations et tarifs à appliquer.

## **E. 6**

Vu ce qui précède, la décision attaquée est justifiée et doit être confirmée, le recours, mal fondé, étant rejeté. Succombant, la recourante doit supporter les frais judiciaires, fixés à 15'000 fr. eu égard notamment à la valeur litigieuse (cf. art. 49 LPA-VD; art. 1 et 2 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative, du 28 avril 2015 - TFJDA; BLV 173.36.5.1). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (cf. art. 55 et 56 LPA-VD).

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