

# VD\_OMNI FI.2020.0127 vom 4. März 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-03-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FI.2020.0127](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2020.0127)

FR: VD\_OMNI FI.2020.0127 du 4 mars 2022

IT: VD\_OMNI FI.2020.0127 del 4 marzo 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Administration cantonale des impôts | Imposition du gain immobilier résultant de la vente d'un immeuble détenu par plusieurs copropriétaires, dont le recourant. Confirmation qu'au vu des indices établis par la jurisprudence, ce gain est imposable comme revenu d'une activité lucrative indépendante de commerçant d'immeubles et non comme gain réalisé lors de l'aliénation d'un bien faisant partie de la fortune privée, imposable au titre de l'impôt spécial sur les gains immobiliers. Le recourant s'est associé en société simple avec deux autres personnes physiques et une personne morale active dans le secteur immobilier, ce qui permet de présumer l'existence d'une activité lucrative indépendante. En outre, il a réinvesti le bénéfice dans l'acquisition d'autres parts de copropriété, en s'associant avec des professionnels de l'immobilier. Répétition du mode opératoire et caractère systématique et planifié des opérations, qui plaident en faveur de la qualification de commerce professionnel d'immeubles plutôt que de gestion de la fortune privée. Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

Aux termes de l'art. 199 de la loi cantonale du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI; BLV 642.11), le recours au Tribunal cantonal s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative. Le présent recours ayant été interjeté dans la forme prescrite (cf. art. 79 de la loi cantonale du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]) et le délai de trente jours (cf. art. 95 LPA-VD), il y a lieu d'entrer en matière.

### E. 2

Le litige a trait à la qualification du gain immobilier réalisé par le recourant à la suite de la vente, le 1<sup>er</sup> juillet 2014, de la part de copropriété de 20% qu'il détenait sur la parcelle n°\*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*. L'autorité intimée a considéré, en substance, que ce gain était imposable au titre du revenu d'une activité lucrative indépendante de commerçant d'immeubles. Les recourants font valoir que le bien aliéné faisait partie de la fortune privée du recourant, de sorte que cette vente génère la perception de l'impôt spécial sur les gains immobiliers. Le litige concerne exclusivement l'impôt cantonal et communal.

### E. 3

a) Le gain immobilier réalisé lors de l'aliénation d'un bien faisant partie de la fortune privée est imposable dans le canton du lieu de situation de l'immeuble (TF 2C\_337/2012 du 19 décembre 2012 consid. 2.2; Daniel de Vries Reilingh, La double imposition intercantonale, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2013, n° 763; Ernst Höhn/Peter Mäusli, Interkantonales Steuerrecht,

#### **E. 4**

a) aa) Selon l'art. 7 al. 1 LHID, 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. D'après l'art. 7 al. 4 let. b LHID, les gains en capital réalisés sur des éléments de la fortune privée du contribuable sont exonérés de l'impôt (voir aussi art. 16 al. 3 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct [LIFD; RS 642.11]); l'art. 12 al. 2 let. a et d est réservé. En droit cantonal, l'art. 19 al. 1 LI constitue la clause générale d'imposition du revenu. L'art. 19 al. 3 LI exempte les gains en capital réalisés lors de l'aliénation d'éléments de la fortune privée, en précisant que cela ne vaut que pour la fortune mobilière. bb) D'après l'art. 21 al. 1 LI, sont imposables tous les revenus provenant de l'exploitation d'une entreprise commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou sylvicole, de l'exercice d'une profession libérale ou de toute autre activité lucrative indépendante (cf. aussi art. 18 al. 1 LIFD). Aux termes de l'art. 8 al. 1 LHID, le produit de l'activité lucrative indépendante comprend notamment tous les bénéfices en capital provenant de l'aliénation d'éléments de la fortune commerciale. L'art. 21 al. 2 1<sup>ère</sup> phrase LI contient la même règle. La fortune commerciale d'une personne physique est liée à son activité lucrative indépendante (cf. art. 8 al. 2 1<sup>ère</sup> phrase LHID, art. 21 al. 2 3<sup>e</sup> phrase LI). Les autres éléments de fortune de cette personne physique appartiennent à sa fortune privée (TF 2C\_332/2019 du 1<sup>er</sup> mai 2020 consid. 2.1). b) aa) Aux termes de l'art. 12 al. 1 LHID, l'impôt sur les gains immobiliers a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de la fortune privée du contribuable ou d'un immeuble agricole ou sylvicole, à condition que le produit de l'aliénation soit supérieur aux dépenses d'investissement (prix d'acquisition ou autre valeur s'y substituant, impenses). Toute aliénation d'immeubles est imposable (art. 12 al. 2 1<sup>ère</sup> phrase LHID). A teneur de l'art. 61 al. 1 LI, l'impôt sur les gains immobiliers a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble, situé dans le canton, qui fait partie de la fortune privée du contribuable (let. a). Les gains qui ne sont pas frappés de l'impôt sur les gains immobiliers font partie du revenu ou du bénéfice imposable du contribuable (art. 61 al. 3 1<sup>ère</sup> phrase LI). Dans le système de la LHID, l'impôt sur les gains immobiliers constitue un impôt spécial sur le revenu, qui se substitue à l'impôt ordinaire sur le revenu et le bénéfice dans la mesure de son objet (TF 2C\_747/2010 du 7 octobre 2011 consid. 5.2, Archives 80 p. 609). Les deux impôts étant similaires, ils ne sauraient frapper le même objet. Les gains en capital sur des éléments de la fortune privée sont exonérés de l'impôt sur le revenu par une disposition expresse qui réserve l'impôt sur les gains immobiliers pour le cas où ces gains proviennent d'un acte juridique assimilé à une aliénation d'immeuble (cf. art. 7 al. 4 let. b en relation avec l'art. 12 al. 2 let. a et d LHID). Dans un tel système, un état de fait relève soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les gains immobiliers: l'on examine dans un premier temps si l'on a affaire à un rendement de fortune – soumis à l'impôt sur le revenu en vertu de l'art. 7 al. 1 LHID – ou à un gain en capital – exonéré selon l'art.

#### **E. 7**

Les considérants qui précèdent conduisent par conséquent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Le sort du recours commande que les recourants supportent les frais de justice (cf. art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD), solidairement entre eux (art. 51 al. 2 LPA-VD). L'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (cf. art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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