

VD_OMNI FI.2020.0128 vom 4. März 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-03-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2020.0128

FR: VD_OMNI FI.2020.0128 du 4 mars 2022

IT: VD_OMNI FI.2020.0128 del 4 marzo 2022

Regeste

A. _____/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^{er} juillet 2014, de la part de copropriété de 30% 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. Le recourant fait valoir que le bien aliéné faisait partie de sa fortune privée, 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^e éd., Berne 2013, n° 763; Ernst Höhn/Peter Mäusli, Interkantonales Steuerrecht, 4^e éd., Berne/Stuttgart/Vienne 2000, p. 298). Le calcul du gain imposable et le traitement des

pertes résultant de la vente suivent les règles du droit cantonal applicable, sous réserve des dispositions contraignantes contenues dans la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes ([LHID; RS 642.14]; de Vries Reilingh, op. cit., nos 767/768). b) Il est de même admis que le canton du lieu de situation de l'immeuble (commercial) a la compétence exclusive d'imposer le gain qu'un professionnel de l'immobilier domicilié hors canton réalise lors de son aliénation (ATF 133 I 19 consid. 3 p. 21; 120 Ia 361 consid. 5b p. 366; 111 Ia 318 consid. 4 p. 319; v. ég. de Vries Reilingh, op. cit., nos 1020 et 1025). Cela vaut en tout cas pour les commerçants professionnels d'immeubles qui n'ont pas d'établissement stable (Daniel de Vries Reilingh, in Zweifel/Beusch/de Vries Reilingh [édit.], Kommentar Interkantonales Steuerrecht, 2021, § 18 n. 30 et réf.). c) En l'espèce, le recourant, domicilié dans le canton de *****, était assujéti de façon illimitée dans ce dernier canton au 31 décembre 2014. Quoi que ce point ne soit pas discuté, dès l'instant où le gain immobilier réalisé par le recourant résulte de la vente d'un immeuble situé dans le canton de Vaud, il appartient aux autorités fiscales de ce dernier canton de procéder à son imposition, conformément aux règles de compétence qui viennent d'être citées.

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.

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 le recourant supportent les frais de justice (cf. art. 49 al. 1, 91 et 99 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.