

VD_OMNI FI.2024.0024 vom 27. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2024.0024

FR: VD_OMNI FI.2024.0024 du 27 novembre 2024

IT: VD_OMNI FI.2024.0024 del 27 novembre 2024

Regeste

A. _____/Administration cantonale des impôts, Administration fédérale des contributions | Confirmation de la décision rendue sur réclamation par l'ACI, qui soumet la recourante (personne morale), à l'impôt sur le bénéfice les gains perçus de la vente de parts de fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe (FPI). Les gains en question ont été comptabilisés par la recourante et il n'existe pas de règle correctrice permettant d'exonérer ces revenus. La double imposition du même substrat fiscal, qui n'est en principe pas souhaitée dans le contexte des FPI mais n'est pas prohibée en tant que telle, ne permet pas d'exclure l'imposition des gains en capitaux résultant de l'alinéation de parts de FPI détenues dans la fortune commerciale de l'investisseur. Recours rejeté. Recours au TF rejeté (9C_12/2025 du 9 juillet 2025).

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (cf. art. 140 al. 1 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct [LIFD; RS 642.11] et art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36], applicable par renvoi de l'art. 199 de la loi vaudoise du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux [LI; BLV 642.11]), le recours satisfait par ailleurs exigences de forme de l'art. 79 LPA-VD. Il y a lieu ainsi d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le litige porte en l'occurrence sur la détermination du bénéfice et du capital imposables de la recourante, tant en ce qui concerne l'ICC que l'IFD, en lien avec les périodes fiscales 2010 et 2011. a) Les tribunaux cantonaux, lorsqu'ils se prononcent sur une question relevant tant de l'impôt fédéral direct que de l'impôt cantonal et communal, comme en l'occurrence, doivent en principe rendre deux décisions - qui peuvent toutefois figurer dans le même arrêt -, l'une pour l'impôt fédéral direct et l'autre pour l'impôt cantonal et communal, avec des motivations séparées et des dispositifs distincts, ou du moins un dispositif distinguant expressément les deux impôts. Cette exigence se justifie par le fait qu'il s'agit d'impôts distincts, qui reviennent à des collectivités différentes et font l'objet de procédures et de taxations séparées (ATF 135 II 260 consid. 1.3.1, et les références citées). Il y a lieu cependant de relativiser cette jurisprudence lorsque la question juridique à trancher par l'autorité cantonale de dernière instance est réglée de la même façon en droit fédéral et en droit cantonal harmonisé et peut, partant, être soumise à un raisonnement identique. Dans un tel cas, il est admissible de statuer sur le litige par un seul arrêt, sans que le dispositif ne distingue entre les deux catégories d'impôt; encore faut-il que la motivation de l'arrêt permette de saisir clairement que l'arrêt vaut aussi bien pour un impôt que pour l'autre (ATF 135 II 260 consid. 1.3.1). b) En l'espèce, les questions à trancher sont les mêmes pour les

deux catégories d'impôt. La jurisprudence rendue en matière d'impôt fédéral direct est également valable pour l'application des dispositions cantonales harmonisées correspondantes (ATF 140 II 88 consid. 10 p. 101; arrêt TF 2C_98/2019 du 23 septembre 2019 consid. 7). La cour statuera dès lors en un seul arrêt, sans distinguer entre l'impôt fédéral direct, d'une part, et l'impôt cantonal et communal, d'autre part, comme la jurisprudence qui vient d'être rappelée lui permet de le faire (cf. entre autres arrêts FI.2018.0074 du 22 novembre 2018 consid. 2, FI.2016.0037 du 16 décembre 2016 consid. 2 et FI.2015.0069 du 11 juillet 2016 consid. 2).

E. 3

La recourante soutient que les gains qu'elle a réalisés lors de la vente des parts du FPI B._____, ne devraient pas être inclus dans son bénéfice imposable ni dans sa fortune imposable. a) Aux termes de l'art. 57 LIFD (cf. également les art. 24 al. 1 LHID et 93 LI), l'impôt sur le bénéfice a pour objet le bénéfice net. Selon l'art. 58 al. 1 LIFD (cf. également l'art. 94 al. 1 LI), le bénéfice net imposable comprend notamment le solde du compte de résultats (let. a), ainsi que tous les prélèvements opérés sur le résultat commercial avant le calcul du solde du compte de résultats, qui ne servent pas à couvrir des dépenses justifiées par l'usage commercial (let. b). L'art. 58 al. 1 let. a LIFD énonce le principe de l'autorité du bilan commercial (ou principe de détermination, " Massgeblichkeitsprinzip "), selon lequel le bilan commercial est déterminant en droit fiscal. Les comptes établis conformément aux règles du droit commercial lient les autorités fiscales, à moins que le droit fiscal ne prévoie des règles correctrices spécifiques. L'autorité fiscale ne peut donc s'écarter du bilan remis par le contribuable que lorsque des dispositions impératives du droit commercial sont violées ou que des normes fiscales correctrices l'exigent, parmi lesquelles figure l'art. 58 al. 1 let. b LIFD (ATF 147 II 209 consid. 3.1.1; 141 II 83 consid. 3.1; voir également l'arrêt TF 9C_135/2023 du

E. 6

juin 2024, destiné à la publication, consid. 3.1). Il n'est pas contesté que la recourante a en l'occurrence comptabilisé, en accord avec les règles du droit commercial, les gains résultant de l'aliénation des parts du FPI. En application du principe de détermination, ce revenu entre par conséquent en principe dans son bénéfice imposable. Reste dès lors à examiner l'éventuelle existence d'une règle correctrice spécifique. b) Le fonds de placement contractuel est un contrat tripartite entre la direction, la banque dépositaire et l'investisseur. Il est dépourvu de personnalité juridique (arrêt TF 2C_624/2021 du 28 mars 2022 consid. 4.2). Les FPI sont des placements collectifs ouverts qui investissent leurs avoirs dans des valeurs immobilières (art. 58 LPCC), en particulier dans des immeubles (art. 59 al. 1 let. a LPCC; détention des immeubles en propriété directe) ou dans des sociétés immobilières (art. 59 al. 1 let. b LPCC; détention indirecte des immeubles). Les parts dans des fonds de placement sont des créances à l'encontre de la direction au titre de la participation à la fortune et au revenu du fonds de placement ou des participations à la société (art. 11 LPCC). L'art. 66 al. 3 LIFD (cf. également art. 26 al. 3 LHID et 103 al. 3 LI) dispose que les placements collectifs de capitaux (ou fonds de placement) qui possèdent des immeubles en propriété directe sont soumis à l'impôt sur le bénéfice pour le rendement de leurs immeubles en propriété directe. Les placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe au sens de l'art. 58 ou 118 a LPCC sont assimilés aux autres personnes morales (art. 49 al. 2 LIFD; art. 84 al. 2 LI). Dans une telle hypothèse, le principe de la transparence fiscale ne s'applique pas et le placement collectif est considéré comme un sujet

fiscal (Olivier Klunge, Guide pratique des placements collectifs immobiliers, 2^{ème} éd., 2024, p. 160; Fabien Ducret, l'exonération d'impôt liée aux fonds immobiliers à détention directe, in: EF 6/2024 p. 268ss, p. 269). Selon la pratique des autorités fiscales, sont imposables dans le chef du fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe aussi bien les revenus provenant des immeubles (loyers, rentes du droit de superficie) que les gains en capital réalisés lors de la vente des immeubles par le fonds de placement immobilier (cf. circulaire AFC n° 25, ch. 3.3.3, qui mentionne les revenus et bénéfices provenant de la propriété immobilière directe; cette question est toutefois controversée, cf. Toni Hess, Besteuerung der kollektiven Kapitalanlagen und deren Anlager, in: Dadeyan/Eichhorn/Müller [éd.], Kollektivanlagengesetz, 2024, p. 1347 et la référence citée; Locher/Giger/Pedroli, Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, II. Teil, n° 26 ad art. 66 LIFD; Henri Torrione, L'imposition des fonds de placement immobiliers, in: Arch. 67, p. 257ss, en particulier p. 271; Jean-Philippe Krafft, Commentaire Romand-LIFD, n°128ss, en particulier n°175 ad art. 20 LIFD). En contrepartie, les revenus taxés au niveau du fonds sont exonérés chez les porteurs de parts, à tout le moins pour ceux qui les détiennent dans leur fortune privée (cf. art. 20 let. e LIFD; art. 23 let. f LI). Ce traitement spécial pour les placements collectifs possédant des immeubles en propriété directe s'explique par le fait que les placements collectifs regroupent par définition un nombre important d'investisseurs et qu'il serait par conséquent trop compliqué et coûteux de taxer individuellement chaque investisseur sur sa quote-part du placement collectif dans chacun des lieux de situation des immeubles du fonds (Klunge, op. cit., p. 160, qui évoque également les difficultés relatives au prélèvement de l'impôt sur les gains immobiliers, qui dépend de la durée de détention différente pour chaque investisseur; Ducret, op. cit., p. 269). Il est admis que ce traitement fiscal s'applique, durant la détention des parts, également aux parts détenues dans la fortune commerciale, les art. 20 let. e LIFD et 23 let. f LI s'appliquant dans ces circonstances par analogie (cf. circulaire n°25 de l'AFC, ch. 4.3). Aucune disposition spécifique ne précise en revanche le traitement fiscal du gain en capital réalisé lors de la vente d'une part de FPI, plus particulièrement lorsque les parts sont détenues dans la fortune commerciale de l'investisseur.

Conformément à la règle générale, les gains en capital réalisés par des personnes physiques détenant de telles parts dans leur fortune privée ne sont pas imposables (cf. art. 16 al. 3 LIFD; art. 19 al. 3 LI). Quant aux personnes morales et aux personnes physiques détenant de telles parts dans leur fortune commerciale, l'AFC considère que le gain réalisé lors de la vente des parts doit être imposé à concurrence de la différence entre la valeur comptable et le prix de vente (art. 18 al. 2 et 58 LIFD); une éventuelle perte en capital peut par parallélisme être fiscalement déduite (cf. circulaire de l'AFC n°25, ch. 4.3; Ducret, op. cit., p. 269s.). c) aa) Dans un premier grief, la recourante invoque à tout le moins implicitement une violation des art. 20 al. 1 let. e LIFD et 23 al. 1 let. e LI à teneur desquels "est imposable le rendement de la fortune mobilière, en particulier le revenu des parts de placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe, dans la mesure où l'ensemble des revenus du placement excède le rendement de ces immeubles". Elle soutient que l'application analogique de ces dispositions dans le contexte d'une détention commerciale des parts d'un FPI commande d'exonérer également les gains en capital réalisés au moment de l'aliénations des parts de ce FPI. Elle se fonde sur l'interprétation historique de cette disposition qui était d'éviter toute forme de double imposition économique. Elle relève en effet que le bénéfice réalisé lors de la vente des parts du FPI, constitué de la plus-value des immeubles détenus par le FPI, sera une nouvelle fois taxé lors

de la vente des immeubles. On rappellera que la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégageant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 150 V 12 consid. 4.1 ; ATF 148 II 299 consid. 7.1 et les arrêts cités). D'abord, on ne saurait suivre la recourante lorsqu'elle soutient que l'exonération des gains en capitaux résultant de l'aliénation de parts de FPI résulterait des art. 20 al. 1 let. e LIFD et 23 al. 1 let. e LI. Selon une interprétation littérale de ces dispositions, laquelle s'impose en principe lorsque le texte de la loi est absolument clair (ATF 150 V 12 consid. 4.1 et les réf. citées), ne sont visés que les revenus provenant du placement collectif et non les revenus réalisés à l'occasion de l'aliénation d'une part de placement collectif. Comme on l'a vu, le traitement fiscal spécial des placements collectifs détenant des immeubles en propriété directe s'explique par les difficultés de taxation, compte tenu du nombre important d'investisseurs et du potentiel rattachement des revenus immobiliers à plusieurs cantons. Or, cette problématique ne se pose pas en cas d'aliénation des parts du FPI qui appartiennent à la fortune mobilière de l'investisseur. Le prélèvement d'un impôt sur le bénéfice en relation avec le gain réalisé lors de l'aliénation d'une part de fonds de placement détenant un immeuble en propriété directe peut certes conduire, comme le relève la recourante et ainsi que le reconnaît l'autorité intimée, à une double imposition du même substrat fiscal. Certes, il résulte de l'interprétation historique des dispositions précitées que, lors de l'adoption de celles-ci, le législateur a entendu éviter une double imposition des revenus réalisés par les FPI (cf. à cet égard le Message du Conseil fédéral concernant les lois fédérales sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes ainsi que sur l'impôt fédéral du 25 mai 1983, FF 1983 III 1, p. 68ss), qui doivent en principe être uniquement imposés auprès du fonds qui détient des immeubles en propriété directe. Toutefois, il ne résulte pas des travaux préparatoires que le législateur aurait souhaité exonérer non seulement les rendements des parts de FPI mais également le gain réalisé en cas d'aliénations de ces parts. L'interprétation systématique des dispositions pertinentes ne modifie en rien ce constat. Certes, s'agissant des investisseurs détenant les parts dans leur fortune privée, la double imposition économique est évitée par l'exonération des gains en capitaux réalisés en lien avec la fortune mobilière (cf. art. 16 al. 3 LIFD; art. 19 al. 3 LI). L'imposition du FPI (art. 66 al. 3 LIFD) a néanmoins pour conséquence de soumettre à l'impôt sur le bénéfice des gains en capitaux qui ne seraient normalement pas imposables dans le chef de l'investisseur, à tout le moins sous l'angle de l'impôt fédéral direct. Dans cette hypothèse, la charge fiscale globale due par l'investisseur détenant les parts dans sa fortune privée est augmentée. Le prélèvement de l'impôt sur le bénéfice sur les gains en capital réalisés lors de la cession des parts du FPI lorsque celles-ci font partie de la fortune commerciale ne fait ainsi que rétablir une certaine équité dans le traitement fiscal des différents types d'investisseurs. Quoiqu'il en soit, sous l'angle de l'égalité de traitement, la recourante ne peut rien déduire de cette comparaison puisqu'elle détient les parts de FPI dans sa fortune commerciale, une fortune privée ne pouvant en aucun cas être attribuée à

une personne morale. A cela s'ajoute qu'une éventuelle double imposition du même substrat fiscal ne se produit pas nécessairement, en particulier lorsque les immeubles sont détenus pour le rendement immobilier qu'ils produisent et ne sont pas destinés à être vendus. Il n'y a pas non plus de situation constitutive de double imposition économique lorsque le fonds de placement retire des rendements de la vente des immeubles, qu'il reverse ensuite à l'investisseur. Dans ces deux cas de figure, le produit de la vente des immeubles ne générera en effet pas une imposition supplémentaire auprès de l'investisseur. Même dans l'hypothèse où les gains immobiliers subiraient une double imposition économique, les éventuels inconvénients qui en résultent sont en partie compensés notamment par l'imposition à un taux réduit et par la possibilité, pour l'investisseur détenant les parts d'un fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe dans sa fortune commerciale, de déduire d'éventuelles pertes. En conclusion, l'interprétation des art. 20 al. 1 let. e LIFD et 20 al. 1 let. f LI ne permet pas d'en inférer que le gain en capital réalisé à l'occasion de la vente de parts de FPI serait exonérée, la double imposition économique du même substrat imposable n'étant pas exclue par principe. La recourante relève certes qu'une telle base légale semble également faire défaut pour les rendements provenant des FPI faisant partie de la fortune commerciale, ceux-ci n'étant, selon elle, expressément exonérés que pour les personnes physiques possédant les parts dans leur fortune privée (art. 20 al. 1 let. e LIFD et 23 al. 1 let. e LI). On rappellera qu'une partie de la doctrine considère que l'application de l'art. 20 LIFD n'est pas réservée à la seule imposition des rendements de la fortune privée (cf. Yves Noël, in CR-LIFD, n° 2ss ad art. 20 LIFD). Cette problématique, qui excède quoi qu'il en soit l'objet du litige et n'est de surcroît pas favorable à la recourante, n'a pas à être tranchée en l'occurrence. bb) Dans un grief qu'il convient d'examiner en deuxième lieu, la recourante soutient que l'imposition du gain en capital auprès des investisseurs détenant des parts de FPI commanderait de soumettre également les gains réalisés par les investisseurs détenant de telles parts dans leur fortune privée à l'imposition du gain immobilier, au plan cantonal. La recourante paraît ainsi faire valoir implicitement une violation du principe d'égalité de traitement entre les différentes catégories de contribuables (art.

E. 8

Cst.), voire du principe de l'imposition selon leur capacité économique (art. 127 al. 2 Cst.). D'après 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). L'art. 12 al. 2 LHID définit les aliénations imposables. En particulier, l'art. 12 al. 2 let. a LHID prévoit que sont assimilés à une aliénation, les actes juridiques qui ont les mêmes effets économiques qu'une aliénation sur le pouvoir de disposer d'un immeuble. En outre, l'art. 12 al. 2 let. d LHID dispose qu'est également assimilé à une aliénation, le transfert de participations à des sociétés immobilières qui font partie de la fortune privée du contribuable, dans la mesure où le droit cantonal en prévoit l'imposition. On ne saurait, comme le soutient la recourante, considérer que le transfert d'une part d'un FPI doit être appréhendé par l'art. 12 LHID. L'art. 12 al. 2 let. a LHID se réfère en effet expressément à la notion de société immobilière, ce que n'est pas un FPI, même s'il détient des immeubles en propriété directe. Toute analogie avec le traitement fiscal des détenteurs de parts ou d'actions d'une société immobilière est par conséquent d'emblée exclu. Dès lors que les investisseurs d'un fonds de placement sont généralement nombreux, une aliénation ne pourra en principe pas être visée par l'art. 12 al. 2 let. a LHID.

L'art. 12 al. 2 LHID ne trouvant pas application, les revenus provenant de la vente de parts de FPI ne peuvent ainsi être qualifiés que de revenus mobiliers, ce qui justifie leur exonération également au plan cantonal. On ne voit dans ces circonstances pas ce que la recourante entend déduire de ces dispositions. Comme on l'a vu plus haut, l'appartenance des parts du FPI à la fortune privée ou à la fortune commerciale peut justifier un traitement fiscal différent. cc) Dans un troisième grief, la recourante se réfère aux principes comptables régissant l'imposition des FPI. Elle relève à cet effet que le chiffre 1.2 du plan comptable prévoit que la fortune nette du fonds doit tenir compte de l'estimation des impôts en cas de liquidation de celui-ci. D'après la recourante, cette précision permettrait d'établir que le législateur aurait souhaité faire porter sur le FPI l'impôt sur la plus-value rattachée à chaque bien immobilier. Comme le relève toutefois à juste titre l'autorité intimée, le but de la législation en matière de placements collectifs de capitaux et de la législation fiscale n'est pas le même. La LPCC a ainsi pour objectif de protéger les investisseurs et d'assurer la transparence et le bon fonctionnement du marché des placement collectifs de capitaux (cf. art. 1 LPCC; cf. ATF 148 II 121 consid. 8.4 et 8.8 et, déjà sous l'ancien droit, ATF 101 Ib 420 consid. 6a; arrêt TF 9C_603/2022 du 13 mars 2023 consid. 7.3). Ces dispositions, dans la mesure où elles dérogent aux règles fiscales, n'ont pas à être prises en considération. Quoi qu'il en soit, cet élément n'est pas de nature à modifier l'interprétation des dispositions légales pertinentes (cf. supra consid. 3c/aa). dd) En définitive, il convient de retenir que l'autorité intimée a considéré à juste titre qu'il n'existait en l'occurrence aucune règle fiscale correctrice permettant, en cas de vente de parts d'un FPI détenant des immeubles en propriété directe, de s'écarter de la comptabilité de la recourante. C'est donc en conformité avec la loi que l'autorité intimée a considéré que la plus-value réalisée devait être intégrée au bénéfice de la recourante. 4. La recourante semble également soutenir que l'imposition du gain en capital réalisé lors de la vente des parts du FPI irait à l'encontre du principe de la bonne foi, la recourante ayant obtenu, dans le cadre d'un ruling avec l'AFC signé le 5 juillet 2013, la confirmation que de tels gains ne seraient pas soumis à l'impôt sur le bénéfice. a) Un ruling constitue une approbation anticipée par l'autorité fiscale compétente d'un traitement proposé par le contribuable en référence à une opération envisagée à l'avenir. Les rulings sont donc des renseignements juridiques donnés par l'administration fiscale; ils ne constituent pas des décisions, mais peuvent, à certaines conditions, avoir des conséquences juridiques en vertu du principe de la bonne foi et de la protection de la confiance (arrêts TF 9C_409/2023 du 5 juin 2024 consid. 5.2; 9C_74/2023 du 16 mai 2023 consid. 5.1 et les références; pour les conditions détaillées applicables à la protection de la confiance, cf. arrêt TF 2C_974/2019 du 17 décembre 2020 consid. 9.1 et les références). b) En l'occurrence, il y a lieu de relever d'emblée que l'autorité de taxation cantonale, compétente pour la taxation de la recourante, n'est pas liée par la prise de position de l'AFC. En outre, cette position a été émise alors que l'opération ayant donné lieu au bénéfice imposable litigieux avait déjà été réalisée. On peine dans ces circonstances à comprendre en quoi la recourante aurait, sur la base du courrier du 5 juillet 2013, pris des dispositions auxquelles elle ne pourrait renoncer sans subir de conséquences négatives. Les conditions pour que la recourante puisse se prévaloir du principe de la bonne foi ne sont partant manifestement pas réalisées. 5. Il suit de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision sur réclamation attaquée confirmée. La recourante, qui succombe, supportera les frais de justice (cf. art. 49 al. 1 LPA-VD). Il n'est pas alloué de dépens (cf. art. 55 al. 1 a contrario LPA-VD).

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