

VD_OMNI FI.2024.0076 vom 3. November 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-11-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2024.0076

FR: VD_OMNI FI.2024.0076 du 3 novembre 2025

IT: VD_OMNI FI.2024.0076 del 3 novembre 2025

Regeste

A. _____ /Administration cantonale des impôts | Vente d'une participation de 50% - participation faisant partie de la fortune commerciale de la contribuable, aujourd'hui décédée et domiciliée au moment de la vente en Valais - dans une société immobilière, possédant des immeubles dans le canton de Vaud. For fiscal pour imposer le gain réalisé à l'occasion de cette vente. La seule détention de 50% du capital-actions d'une société immobilière ne suffit pas à fonder un assujettissement dans le canton du lieu de situation des immeubles. Pas d'autres éléments du cas particulier ne permettent d'aboutir à une telle conclusion. Faute de base légale lui attribuant une telle compétence, les autorités fiscales vaudoises ne pouvaient dès lors pas imposer le gain réalisé sur la vente en question. Recours admis. Avis minoritaire d'un membre de la section. Recours au TF pendant sous la référence 9C_674/2025.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours de l'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 est intervenu en temps utile. Il satisfait en outre aux exigences formelles de l'art. 79 LPA-VD. En sa qualité d'exécuteur testamentaire de la succession de feu B. _____, A. _____ a par ailleurs qualité pour recourir (cf. en particulier TF 9C_273/2024 du 16 décembre 2024 consid. 4.1 et les références citées). Il convient donc d'entrer en matière.

E. 2

Le litige porte uniquement sur une question de for fiscal, soit celle de savoir si le canton de Vaud est compétent pour imposer le gain réalisé en 2015 par feu B. _____ lors de la vente de ses actions dans la E. _____ SA, étant précisé que l'appartenance à la fortune commerciale de cette participation n'est plus contestée.

E. 3

a) L'art. 4 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) définit les différents cas d'assujettissement en raison d'un rattachement économique pour les personnes physiques. Il prévoit que les personnes physiques qui, au regard du droit fiscal, ne sont ni domiciliées ni en séjour dans le canton sont assujetties à l'impôt notamment lorsqu'elles "y possèdent des immeubles" ou "en ont la jouissance" (al. 1). A la différence de l'art. 21 al. 1 let. c LHID concernant l'assujettissement des personnes morales, il ne mentionne pas expressément comme cause de rattachement les "droits personnels assimilables économiquement à des droits de jouissance réels". Selon la jurisprudence, les deux dispositions doivent néanmoins être interprétées de manière

identique et la notion de "jouissance d'immeubles" de l'art. 4 al. 1 LHID comprise en ce sens qu'elle inclut également les "droits personnels assimilables économiquement à des droits de jouissance réels" (cf. TF 2C_666/2015 du 7 octobre 2016 consid. 4.3; dans ce sens, Anne-Christine Schwab, La vente des actions de la société immobilière en droit fiscal suisse, thèse, Lausanne 2019, p. 211 et Daniel de Vries Reilingh, La double imposition intercantonale, 2^{ème} éd., Berne 2013, p. 102, qui relèvent tous deux en se référant aux travaux préparatoires que le législateur n'a pas souhaité définir différemment les causes de rattachement des personnes physiques et des personnes morales en cas d'assujettissement limité; ég. Obrist/Kalonji, Les sociétés immobilières internationales: quelques règles d'assujettissement en droit fiscal suisse et conventionnel, in RDAF 2019 II 609 ss, p. 616, qui s'appuient en particulier sur l'arrêt 2C_666/2015 précité). En droit vaudois, l'art. 4 al. 1 let. c LI reprend la formulation plus large de l'art. 21 al. 1 let. c LHID, comme l'art. 4 al. 1 let c de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD; RS 642.11) en matière d'impôt fédéral direct. b) Dans un arrêt du 7 octobre 2016 rendu dans la cause 2C_666/2015, le Tribunal fédéral s'est prononcé sur la question de l'assujettissement dans le canton de Vaud d'une société schwytzoise, qui avait vendu sa participation de 51% dans le capital-actions d'une société immobilière, propriétaire de biens immobiliers dans le canton de Vaud. Il a délimité dans ce cadre la notion de "droits personnels assimilables économiquement à des droits de jouissance réels". Après avoir procédé à l'interprétation littérale, historique et systématique de l'art. 21 al. 1 let. c LHID et rappelé la jurisprudence et la doctrine rendue en la matière, il a retenu ainsi que la simple détention d'actions d'une société immobilière ne suffisait pas à elle seule à créer un assujettissement limité dans le canton de situation des immeubles. Il a précisé qu'un assujettissement économique fondé sur la notion de "droits personnels assimilables économiquement à des droits de jouissance réels" n'était toutefois pas exclu si une personne jouissait "comme un propriétaire" des immeubles situés dans le canton, notamment parce qu'elle percevait les loyers d'une sous-location, parce qu'elle participait directement aux revenus et à l'éventuelle perte provenant desdits immeubles, ou lorsqu'une personne détenait la totalité des actions d'une société immobilière dont les actifs étaient constitués d'immeubles et que l'actionnaire se trouvait de facto dans la même situation qu'un propriétaire. Appliquant ces principes au cas particulier, il a considéré que la société recourante ne se trouvait pas dans une telle situation exceptionnelle et que sa participation de 51% au capital-actions de la société immobilière ne constituait pas un "droit personnel assimilable économiquement à des droits de jouissance réels" sur les immeubles appartenant à cette société. Il a écarté dès lors un assujettissement économique de l'intéressée dans le canton de Vaud fondé uniquement sur l'art. 21 al. 1 let. c LHID (consid. 4, en particulier 4.10 et 4.11). Toujours dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a examiné ensuite si un assujettissement de la société schwytzoise dans le canton de Vaud, mais limité à l'impôt spécial sur le gain immobilier à l'exclusion de tout autre type d'imposition, pouvait se justifier sur la base d'une application conjointe ou parallèle de l'art. 21 al. 1 let. c LHID et de l'art. 12 al. 2 let. a LHID, qui dispose 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. Après avoir rappelé la jurisprudence relative à cette dernière disposition, il a retenu que, pour admettre que cette application conjointe puisse fonder un cas d'assujettissement à l'impôt spécial sur les gains immobiliers au lieu de situation de l'immeuble, il fallait être en présence de circonstances exceptionnelles, propres à fonder un risque d'abus. Il a ajouté que, si la vente de la totalité des actions de la société immobilière correspondait à un tel cas, en présence de l'aliénation

d'une partie seulement des actions, il convenait en revanche d'examiner dans chaque cas concret si l'on était en présence d'une situation potentiellement dangereuse. Fondé sur ces considérations, il a jugé que la vente par la recourante de 51% du capital-actions de la société immobilière en cause ne pouvait pas justifier à elle seule un assujettissement de l'intéressée à l'impôt sur les gains immobiliers. Il a relevé que d'autres circonstances que le seul élément relatif au pourcentage du capital-actions vendu pouvaient toutefois fonder une situation d'abus. Il a reproché à cet égard à la CDAP de n'avoir pas vérifié s'il y avait une relation entre la vente litigieuse et celle du reste du capital-actions intervenue un mois plus tard. Il lui a dès lors renvoyé la cause pour qu'elle instruisse cette question, soulignant qu'un éventuel accord entre les vendeurs serait propre à fonder une situation d'abus, révélant en définitive un transfert coordonné entre les différents actionnaires de l'entier du capital-actions de la SI, ce qui équivaut à un transfert des immeubles détenus par cette dernière selon la jurisprudence (cf. consid. 5, en particulier 5.3 et 5.4). Il découle de cette jurisprudence que la détention d'actions d'une société immobilière n'entre pas dans le champ d'application de l'art. 21 al. 1 let c LHID, respectivement de l'art. 4 al. 1 LHID qui doit être interprété de manière identique (cf. supra consid. 3a). Il n'est d'ailleurs pas contesté en l'espèce que la défunte, domiciliée en Valais, n'était pas assujettie à l'impôt sur le revenu ou la fortune dans le canton de Vaud en lien avec les participations dans la SI qu'elle détenait dans sa fortune commerciale. Selon la jurisprudence précitée, seule une application conjointe de ces dispositions et de l'art. 12 al. 2 let. a LHID pourrait permettre un assujettissement dans le canton de situation de l'immeuble, mais uniquement pour l'impôt sur les gains immobiliers. Puisqu'il ne peut y avoir d'assujettissement que si la vente entre dans le champ d'application de l'art. 12 al. 2 let. a LHID, ce ne peut être le cas dans les cantons qui appliquent le système dualiste, comme dans le canton de Vaud, que si les actions font partie de la fortune privée (cf. Anne-Christine Schwab, op. cit., p. 251, qui partage cette position; dans le même sens, Obrist/Kalonji, op. cit., p. 618 s., pour qui le fait qu'une imposition soit possible dans un canton ayant opté pour le système moniste pour prélever l'impôt sur les gains immobiliers ne change rien au défaut de base légale pour l'impôt sur le revenu et l'impôt sur le bénéfice, un résultat différent ne pouvant à leur sens être obtenu qu'en modifiant les règles d'assujettissement topiques; d'un autre avis, Oesterhelt/Seiler, in Zweifel/Beusch (éd.), Kommentar zum Bundesgesetz über des Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 4^{ème} éd., Bâle 2022, N 23a ss ad art. 4, qui se montrent très critiques à l'égard de l'arrêt TF 2C_666/2015, notamment s'agissant de l'application conjointe ou parallèle de l'art. 21 al. 1 let. c et 12 al. 2 let. a LHID pour fonder un assujettissement dans le canton de situation de l'immeuble, précisément parce que cette dernière disposition ne s'applique pas aux cantons dualistes lorsque la participation se trouve dans la fortune commerciale). c) En l'espèce, feu B._____ n'était pas domiciliée dans le canton de Vaud lors de la vente de ses actions dans la E._____ SA. Elle n'était pas non plus propriétaire des immeubles litigieux. L'autorité intimée considère qu'elle en jouissait toutefois "comme un propriétaire" au sens de l'arrêt 2C_666/2015 précité. aa) L'autorité intimée fonde sa position sur le fait que B._____ a occupé de 2004 à 2015 la fonction de présidente du conseil d'administration de la E._____ SA et qu'elle disposait ainsi de fait avec sa participation de 50% de la majorité des voix à l'assemblée générale, les statuts accordant en cas d'égalité une voix prépondérante à la personne occupant cette fonction (cf. art. 14 al. 2 des statuts de la E._____ SA, dans leur teneur du 7 mai 2007). Elle en conclut que l'intéressée avait le pouvoir de gérer et de disposer des immeubles litigieux et qu'elle en jouissait dès lors

comme un propriétaire. Comme le recourant le soutient, pour une société immobilière dont les actifs sont pour l'essentiel constitués de deux immeubles, la vente même d'un seul de ces immeubles constitue vraisemblablement une "décision importante" au sens de l'art. 704 du Code des obligations du 30 mars 1911 (CO; RS 220), requérant au moins les deux tiers des voix attribuées aux actions représentées, de sorte que B. _____ n'aurait pas pu décider seule, sans l'accord des autres actionnaires, de la vente d'un ou des immeubles litigieux. Quoiqu'il en soit, dans la mesure où le Tribunal fédéral a jugé dans l'arrêt 2C_666/2015 précité que la détention de 51% du capital-actions d'une société immobilière ne suffisait pas à admettre un "droit personnel assimilable économiquement à des droits de jouissance réels" sur les immeubles appartenant à cette société (cf. consid. 4.10 et supra consid. 3a), il en va en a fortiori de même s'agissant, comme en l'occurrence, de la détention de 50% du capital-actions avec voix prépondérante. bb) L'autorité intimée s'appuie également sur le fait que B. _____ louait deux appartements et deux places de parc dans les immeubles litigieux et qu'elle s'est assurée au moment de la vente de pouvoir disposer de ces locations pour une durée de respectivement cinq et quinze ans en faisant annoter au registre foncier les baux à loyer y relatifs. Comme le recourant le souligne, les deux appartements que B. _____ louait ne représentaient qu'un vingt-quatrième du parc locatif des immeubles détenus par la E. _____ SA, qui comportaient un total de 48 appartements. Ces locations ne suffisent ainsi manifestement pas pour retenir que l'intéressée jouissait des immeubles litigieux dans leur entier comme un propriétaire. Le fait qu'elle ait obtenu au moment de la vente l'annotation des baux à loyer y relatifs n'y change rien. On ne se trouve pas dans la situation de l'arrêt 2C_41/2012 du 12 octobre 2012, dans lequel le Tribunal fédéral avait reconnu un "droit personnel assimilable économiquement à des droits de jouissance réels" à une société appenzelloise, qui avait loué plusieurs immeubles dans le canton de Neuchâtel auprès de différents bailleurs et qui les avait ensuite sous-loués à des locataires finaux, réalisant avec les loyers encaissés la quasi-totalité de ses recettes (consid. 3.3). cc) L'autorité intimée insiste par ailleurs beaucoup sur le fait que B. _____ a vendu sa participation dans la E. _____ SA "simultanément dans le même acte" que celles des autres actionnaires, l'intégralité du capital-actions étant transféré à l'acquéreur. Elle se réfère à l'arrêt 2C_1044/2014 du 26 novembre 2015, dans lequel le Tribunal fédéral a jugé que le contrôle sur les immeubles d'une société immobilière était également transféré lorsque plusieurs actionnaires minoritaires vendaient simultanément leurs actions à un acquéreur, lui transférant ainsi la grande majorité des actions de la société (consid. 2.3.3). Il lui échappe toutefois que cet arrêt concerne l'impôt sur les gains immobiliers et la notion d'"actes juridiques qui ont les mêmes effets économiques qu'une aliénation sur le pouvoir de disposer d'un immeuble" mentionnée à l'art. 12 al. 2 let. a LHID qui est distincte de celles de "jouissance d'immeubles" ou de "droits personnels assimilables économiquement à des droits de jouissance réels". Or, dans les cantons qui appliquent le système dualiste comme le canton de Vaud, l'impôt spécial sur les gains immobiliers ne frappe que les aliénations ou actes assimilés d'immeubles faisant partie de la "fortune privée" du contribuable (cf. art. 61 al. 1 let. a LI), ce qui n'est pas le cas de la participation que B. _____ détenait dans la E. _____ SA, son appartenance dans la fortune commerciale ayant précisément fait l'objet d'un ruling fiscal rendu par l'administration fiscale vaudoise. L'autorité intimée ne prétend d'ailleurs pas que le gain réalisé dans le cadre de la vente litigieuse devrait être soumis à l'impôt spécial sur le gain immobilier. Elle ne peut dès lors tirer aucun argument de l'arrêt 2C_1044/2014 du 26 novembre 2015. Confronté à un possible transfert concerté entre les différents actionnaires dans l'arrêt 2C_666/2015 précité, le Tribunal fédéral n'a du

reste pas envisagé cette situation comme constitutive d'un "droit personnel assimilable économiquement à des droits de jouissance réels". Il a exclu un assujettissement de la contribuable dans le canton de Vaud fondé uniquement sur l'art. 21 al. 1 let. c LHID et renvoyé la cause à la CDAP pour qu'elle complète l'instruction et examine s'il y a eu un accord sur le transfert des actions, qui serait propre à fonder une situation d'abus au sens de la jurisprudence relative à l'art. 12 al. 2 let. a LHID et en particulier de l'arrêt 2C_1044/2014. dd) L'autorité intimée fait valoir en outre que, quoi qu'il en soit, les art. 4 et 8 LHID, respectivement les art. 4 et 21 LI correspondants, suffiraient à son sens pour permettre d'imposer dans le canton de Vaud, lieu de situation des immeubles, le gain réalisé par B._____ lors de la vente de sa participation dans la E._____ SA, étant rappelé que les art.

E. 8

LHID et 21 LI prévoient que le produit de l'activité lucrative indépendante comprend également les bénéfices en capital provenant de l'aliénation d'éléments de fortune commerciale. Cette argumentation méconnaît toutefois la jurisprudence exposée ci-dessus (cf. supra consid. 3b), selon laquelle la détention d'actions d'une société immobilière n'entre pas dans le champ d'application de l'art. 4 al. 1 LHID, sauf circonstances exceptionnelles non réalisées en l'occurrence comme on l'a vu. Un assujettissement limité au lieu de situation des immeubles fondé sur une application conjointe de l'art. 4 al. 1 LHID et des art. 8 LHID et 21 LI, comme l'autorité intimée le voudrait, n'est pas non plus envisageable. D'une part, ces dernières dispositions, qui définissent le produit de l'activité lucrative indépendante, ne sont pas de règles de rattachement. D'autre part, elles n'assimilent pas – contrairement à l'art. 12 al. 2 let. a LHID et à la jurisprudence rendue en application de cette disposition pour autant que certaines conditions soient remplies (cf. supra consid. 3b) – la vente des actions d'une société immobilière à la vente d'un immeuble. ee) L'autorité intimée se référait encore dans la décision attaquée (plus précisément dans la proposition de règlement y annexée) aux arrêts de la CDAP FI.2012.0003 du 14 février 2013 et FI.2015.0035 du 5 septembre 2016. Le premier arrêt cité ne concerne toutefois pas l'impôt sur le revenu, mais l'impôt spécial sur les gains immobiliers. Un assujettissement au lieu de situation de l'immeuble à cet impôt spécial a par ailleurs été reconnu non pas sur la seule base de l'art. 4 al. 1 LHID, mais de l'application conjointe de l'art. 4 al. 1 LHID avec l'art. 12 al. 2 let. a et d LHID (cf. arrêt, consid. 3d). L'arrêt, après avoir rappelé la controverse doctrinale en la matière, suit l'opinion majoritaire selon laquelle la détention d'actions d'une société immobilière ne crée pas un assujettissement à l'impôt sur le revenu (cf. arrêt, consid. 3c). Quant à l'arrêt FI.2015.0035, il concerne le cas d'un contribuable qui détenait l'entier du capital-actions d'une société immobilière dont l'unique actif était un immeuble sis dans le canton de Vaud et pas seulement 50% comme B._____. Il s'inscrit dans la droite ligne de l'arrêt 2C_666/2015, dans lequel le Tribunal fédéral a expressément relevé que, dans une telle situation, l'actionnaire jouit "comme un propriétaire" de l'immeuble en cause, de sorte que sa participation constitue un "droit personnel assimilable économiquement à des droits de jouissance réels". L'autorité intimée ne peut donc en tirer aucun argument. ff) On relève enfin qu'il n'existe pas dans la LI de dispositions spécifiques – dont l'autorité intimée pourrait se prévaloir – qui fonderaient un assujettissement limité à l'impôt sur le revenu en cas de détention d'actions d'une société immobilière ou à tout le moins en cas de vente de telles participations. gg) Faute de base légale lui attribuant une telle compétence, les autorités fiscales vaudoises ne pouvaient dès lors pas imposer le gain réalisé en 2015 par feu B._____ lors de la vente de ses actions dans la E._____ SA. 4. En résumé, feu

B. _____ en vendant les actions de 50% d'une société immobilière avec immeubles, participation détenue en fortune commerciale, ne saurait être assujettie dans le canton de Vaud dès lors que la seule détention de cette participation ne constitue pas un cas d'assujettissement économique au sens des art. 4 al. 1 LHID et 4 al. 1 let. c LI. La vente d'une participation commerciale dans une SI n'est pas assimilable à la vente directe d'un immeuble vaudois et ne déclenche au surplus pas une imposition au titre de l'impôt spécial sur les gains immobiliers. La jurisprudence du Tribunal fédéral, même dans son extension jugée dans l'arrêt 2C_41/2012 du 12 octobre 2012 mentionné dans l'arrêt 2C_666/2015, qui a reconnu dans un droit de bail une forme de "droit personnel assimilable économiquement à des droits de jouissance réels sur l'immeuble", ne permet pas d'assujettir uniquement la vente de actions de la SI au lieu de situation des immeubles qu'elle détient, laissant avant la vente le droit d'imposer les rendements et la fortune de la SI au domicile de l'actionnaire. Au surplus, même si un tel assujettissement pouvait être reconnu dans le canton de Vaud, cet assujettissement entrerait en conflit avec celui du domicile fiscal principal de la défunte en Valais, avec pour conséquence une double imposition entre les deux cantons. Il y aurait ainsi lieu de contrôler le respect des principes d'interdiction de la double imposition intercantonale (cf., quant à l'ordre d'examen, ATF 148 I 65 consid. 3.2). Enoncé à l'art. 127 al. 3 Cst., le principe de l'interdiction de la double imposition intercantonale s'oppose à ce qu'un contribuable soit concrètement soumis, par deux ou plusieurs cantons, sur le même objet, pendant la même période, à des impôts analogues (double imposition effective) ou à ce qu'un canton excède les limites de sa souveraineté fiscale et, violant des règles de conflit jurisprudentielles, entende prélever un impôt dont la perception est de la seule compétence d'un autre canton (double imposition virtuelle). En d'autres termes, la notion de double imposition intercantonale prohibée par la disposition constitutionnelle précitée implique un conflit de souveraineté fiscale entre cantons et suppose la réunion des quatre conditions d'identité du sujet, de l'objet, du type d'impôt et de la période fiscale (cf. ATF 148 I 65 consid. 3.1 et les références; ég. TF 2C_974/2019 du 17 décembre 2020 consid. 13.1 et les références). En l'occurrence, il n'est pas contesté que la défunte, personne physique, ne disposait dans le canton de Vaud d'aucune installation ou base fixe d'affaire. Le conflit de for, toujours s'il fallait reconnaître que le canton de Vaud disposait d'un droit d'assujettissement au sens de l'art. 4 LHID, opposerait un for de domicile fiscal principal à un for spécial lié à la jouissance indirecte d'un immeuble pour un élément de la fortune commerciale. En d'autres termes, il s'agirait d'un conflit somme toute ordinaire entre le domicile et le lieu de réalisation d'un bénéfice en capital de la fortune commerciale. Or, les revenus de l'activité indépendante ne sont imposables au for spécial de l'exploitation que pour autant qu'il existe en cet endroit des installations fixes et permanentes (cf. Daniel De Vries Reilingh, op. cit., ch. 514). En l'absence de telles installations en l'espèce, le droit d'imposer éventuellement reconnu au canton de Vaud devrait céder le pas au droit d'imposer concurrent du for du domicile principal en Valais. Ainsi, même s'il fallait suivre l'autorité intimée lorsqu'elle indique qu'il existerait un for d'imposition spécial par analogie avec la vente directe d'un immeuble, l'exclusivité du droit d'imposer devrait revenir au for du domicile principal pour éviter une double imposition intercantonale constitutionnellement prohibée. 5. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation pure et simple de la décision attaquée. Vu l'issue du litige, l'arrêt est rendu sans frais (cf. art. 52 LPA-VD). Le recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit à l'allocation de dépens (cf. art. 55 al. 1 LPA-VD), à la charge de l'autorité intimée (cf. art. 55 al. 2 LPA-VD). Compte tenu de la nature de la cause, des

enjeux et de l'ampleur du travail effectué, ceux-ci seront fixés à un montant de 2'500 fr. (cf. art. 11 al. 2 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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