

VD_OMNI FI.2024.0151 vom 18. Dezember 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2024.0151

FR: VD_OMNI FI.2024.0151 du 18 décembre 2025

IT: VD_OMNI FI.2024.0151 del 18 dicembre 2025

Regeste

A. _____/Administration cantonale des impôts | Impôt complémentaire sur les immeubles (ICI). Le recourant, fonds de placement immobilier possédant des immeubles en propriété directe, estime qu'il n'entre pas dans le champ d'application de l'ICI, dès lors que la forme qui est la sienne ne permet pas d'éviter les droits de mutation. Il ressort toutefois de l'interprétation littérale, historique, systématique et téléologique des art. 84 al. 2, 128 et 129 LI qu'il se justifie d'assimiler les placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe aux "autres personnes morales", qui sont astreintes à l'ICI selon la loi (c.4a et 4b). Les immeubles appartiennent à la direction du fonds, qui les gère de manière fiduciaire ou quasi-fiduciaire pour le compte du fonds; le rapport de fiducie étant inhérent aux notions de fonds immobilier et de direction du fonds, il peut en être tenu compte sur le plan fiscal, de façon à ce que les immeubles soient attribués au placement collectif. Pas d'inégalité de traitement entre les fonds de placement immobilier détenant des immeubles en propriété directe et ceux détenant des immeubles en propriété indirecte (c.4c). Pas de violation du principe de la légalité lors de la modification du RICISF assimilant les placements collectifs de capitaux aux autres personnes morales dans le cadre de l'ICI (c.4d). Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

a) Aux termes de l'art. 199 LI, le recours au Tribunal cantonal s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative. Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD. b) Au plan fiscal, les placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe sont considérés comme des sujets fiscaux (cf. consid. 2a ci-après). Il y a donc lieu d'admettre que le fonds recourant est un sujet fiscal et dispose de la capacité d'être partie et d'ester en justice aux fins de contester l'impôt qui lui est réclamé (cf. TF 9C_603/2022 du 13 mars 2022 où le recours en matière de droit public et le recours constitutionnel subsidiaire avaient été interjetés par un fonds de placement qui détenait des biens immobiliers en propriété directe).

E. 2

LI disposait que les fonds de placement qui possèdent des immeubles en propriété directe au sens de l'art. 36 al. 2 let. a de la loi fédérale du 18 mars 1994 sur les fonds de placement (RO 1994 2523 et les modifications ultérieures; en vigueur jusqu'à son abrogation par la LPCC avec effet au 1^{er} janvier 2007) sont assimilés aux autres personnes morales. La nouvelle du 12 décembre 2007 (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008) a adapté l'art. 84 al. 2 LI à la terminologie de la LPCC en remplaçant l'expression "fonds de placement qui

possèdent des immeubles en propriété directe" par "placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe". Les placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe sont soumis à l'impôt sur le bénéfice pour le rendement de ces immeubles (art. 66 al. 3 LIFD, art. 26 al. 3 LHID, art. 103 al. 3 LI). Ils sont imposables sur le capital propre correspondant à leurs immeubles détenus en propriété directe (art. 116 al. 1 LI).

b) Dans une affaire qui concernait la perception du droit de mutation dans le canton de Fribourg, le Tribunal fédéral a considéré qu'en cas d'investissement dans des immeubles, c'est la direction du fonds de placement contractuel qui en devient la propriétaire et qui est du reste formellement inscrite comme telle au registre foncier avec la mention indiquant que les immeubles font partie du fonds immobilier (art. 86 al. 2bis 1re phrase de l'ordonnance fédérale du 22 novembre 2006 sur les placements collectifs de capitaux [OPCC; RS 951.311]). Cette mention a pour but de préserver le droit de distraction des investisseurs en cas de faillite de la direction de fonds (ancien art. 35 LPCC et art. 40 al. 1 LEFin). La direction du fonds de placement devant agir dans l'intérêt du fonds, elle ne peut pas exercer librement son droit de propriété. Pour cette raison, sa propriété est qualifiée de fiduciaire ou de quasi-fiduciaire (ATF 148 II 121 consid. 4.2). Auparavant, la Cour de céans avait jugé, dans une affaire de droit de mutation également, qu'un bien immobilier acquis par la direction pour le compte d'un fonds qu'elle gère doit être attribué, du point de vue du droit civil et du droit fiscal, au fonds de placement et non pas à sa direction, indépendamment de la situation formelle au niveau de la propriété (arrêt FI.2018.0207 du 23 juillet 2020 consid. 4c avec renvoi à TF 2C_684/2010 du 24 mai 2011 consid. 2.5.1). Dans cet arrêt, la CDAP a d'ailleurs confirmé la perception du droit de mutation lors du transfert d'un immeuble d'un fonds immobilier à un autre, sans changement de la direction de fonds.

c) Selon la jurisprudence, les autorités fiscales sont, sous réserve de la preuve contraire apportée par le contribuable, en droit d'attribuer des actes juridiques à la personne au nom de laquelle ils ont été effectués. En effet, selon le cours ordinaire des choses, un acte juridique conclu en son propre nom est également effectué pour son propre compte. Toutefois, s'il existe un rapport fiduciaire, le fisc peut exceptionnellement tenir compte de la réalité économique et ne pas prendre en considération une opération conclue au nom du contribuable, mais effectuée en réalité pour le compte d'un tiers. S'il existe, exceptionnellement, un rapport de représentation indirect, respectivement un rapport de fiducie, il incombe au contribuable d'en apporter la preuve claire. En pratique, la notice de l'Administration fédérale des contributions intitulée "Rapports fiduciaires" d'octobre 1967, rééditée en 1993, précise les conditions à remplir pour qu'un rapport fiduciaire soit reconnu. Il faut notamment qu'un contrat écrit ait été conclu, qui décrive les biens sous mandat fiduciaire, prévoie que le fiduciaire n'encourt aucun risque et fixe sa rémunération (sur les six conditions de la notice, cf. au surplus l'arrêt 2C_987/2020 du 22 juin 2021 consid. 4.1). Selon la jurisprudence, les conditions de cette notice ne doivent pas être impérativement remplies pour qu'un rapport de fiducie soit fiscalement reconnu. La preuve de l'existence d'un rapport fiduciaire peut être apportée par d'autres biais; toutefois, une preuve claire doit être présentée (TF 9C_420/2023 du 19 novembre 2024 consid. 6.1.1 et 6.1.2. et les réf.; voir aussi 9C_677/2024 du 8 septembre 2025 consid. 4.2.2). La jurisprudence en matière d'impôt fédéral direct se réfère en particulier aux critères figurant dans la notice de 1967 pour établir l'existence d'une relation de fiducie, tout en soulignant que l'ensemble des conditions qui y sont posées ne doivent pas être impérativement remplies, si le rapport de fiducie est établi avec évidence (Danielle Yersin/Florence Aubry Girardin, in: Noël/Aubry Girardin [édit.], Commentaire romand, Impôt fédéral direct, 2 e éd. 2017, Remarques

préliminaires n. 62).

E. 3

Il n'est pas tenu compte d'un changement de l'affectation de l'immeuble en cours d'année." Sous le titre "Remboursement de l'impôt", l'art. 129 LI dispose: "En cas d'aliénation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble entraînant le paiement d'un droit de mutation, l'impôt complémentaire est remboursé à l'aliénateur, mais au plus jusqu'à concurrence de quinze fois son montant annuel. En aucun cas la somme à rembourser ne pourra excéder le montant du droit de mutation payé." L'impôt complémentaire sur les immeubles (ci-après aussi: l'impôt complémentaire) est mentionné notamment aussi à l'art. 90 LI. L'art. 90 al. 1 LI énumère les personnes morales exonérées de l'impôt. L'art. 90 al. 3 LI dispose que certaines des "personnes morales et autres personnes morales" mentionnées à l'al. 1, qui sont donc exonérées de l'impôt, sont toutefois soumises "dans tous les cas" notamment à l'impôt complémentaire. Au nombre de ces personnes morales figurent les placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe, placements collectifs qui sont mentionnés à l'art. 90 al. 1 let. j LI. C'est la nouvelle du 12 décembre 2007, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008, qui a introduit la lettre j de l'alinéa 1 et modifié l'alinéa 3 de l'art. 90 LI. Le texte de l'art. 90 al. 3 LI en vigueur jusqu'au 31 décembre 2007 était: "Les personnes morales mentionnées à l'alinéa 1, lettres e à h et à l'alinéa 2 sont toutefois soumises dans tous les cas : [...] - à l'impôt complémentaire sur les immeubles." La nouvelle teneur, modifiée par la nouvelle du 12 décembre 2007, de l'art. 90 al. 3 LI, est: "Les personnes morales et autres personnes morales mentionnées à l'alinéa 1, lettres e à h et j, ainsi qu'à l'alinéa 2 sont toutefois soumises dans tous les cas : [...] - à l'impôt complémentaire sur les immeubles." L'alinéa 3 dans sa nouvelle teneur mentionne ainsi non seulement les "personnes morales", mais aussi les "autres personnes morales", soit la catégorie à laquelle sont assimilés (art. 84 al. 2 LI) les placements collectifs possédant des immeubles en propriété directe, qui font l'objet de la nouvelle lettre j de l'alinéa 1^{er}. L'art. 90 LI a été modifié en lien avec l'adoption de la LPCC et la révision simultanée de la LIFD et de la LHID, révision qui a exonéré les placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe, dans la mesure où les investisseurs sont exclusivement des institutions de prévoyance professionnelle ou des caisses indigènes d'assurance sociale et de compensation, exonérées de l'impôt (cf. art. 56 let. j LIFD, art. 23 al. 1 let. i LHID). Le législateur vaudois a voulu préciser que les placements collectifs exonérés des impôts directs demeuraient assujettis notamment à l'impôt complémentaire (Exposé des motifs et projet de loi modifiant la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux, Bulletin du Grand Conseil 2007-2012, tome 2, Conseil d'Etat, 23.10.2007-5.12.2007, p. 39). L'impôt complémentaire est un impôt indirect (voir arrêt FI.2025.0074 du 11 décembre 2025 consid. 2d) qui n'entre pas dans le champ d'application de la LHID, laquelle envisage seulement les impôts directs (voir CDAP FI.2017.0007 du 4 août 2017 consid. 1a, confirmé par TF 2C_744/2017 du 16 avril 2018).

c) Le règlement du 2 décembre 2002 sur l'imposition complémentaire des immeubles appartenant aux sociétés et fondations (RICISF; BLV.642.11.9.5) complète la réglementation légale. Il prévoit, à son art. 1 al. 1, que l'impôt complémentaire s'applique aux immeubles appartenant, au 1^{er} janvier de l'année fiscale, "aux sociétés anonymes, aux sociétés en commandite par actions, aux sociétés à responsabilité limitée, aux sociétés coopératives, aux associations, aux fondations, aux placements collectifs de capitaux ainsi qu'à toute personne morale de droit étranger assimilable à l'une des sociétés ou fondations précitées, dans les conditions prévues par l'article 128 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI)". Cet article a été modifié en date du 16 décembre 2009

(modification entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010), la version antérieure ne mentionnant pas les " placements collectifs de capitaux ". d) Les règles légales actuelles ont été reprises, sans changement notable, de la législation antérieure (art. 67 et 68a de l'ancienne LI [aLI] du 26 novembre 1956). La loi du 23 décembre 1930 avait déjà introduit un impôt complémentaire sur les immeubles appartenant aux sociétés et fondations, destiné à remplacer le droit de mutation pour les transferts immobiliers par cession du capital-actions; ce régime a été reconduit par les articles 61 septies et suivants, dans le texte de la commission parlementaire, lors de l'adoption de la loi du 26 novembre 1956 (voir BGC printemps-août-septembre 1956, p. 698 et ss, not. 814), devenus par la suite art. 67 et ss aLI. L'impôt complémentaire sur les immeubles appartenant aux personnes morales a été introduit comme substitut au droit de mutation, que de nombreux contribuables tentaient d'éviter. Il s'agissait de réparer une injustice créée par cette situation à l'égard des autres contribuables et de maintenir en faveur de l'Etat une source d'impôt qui lui échappait. L' "Exposé des motifs et projet de loi concernant l'imposition complémentaire des immeubles appartenant aux sociétés et fondations" , de l'automne 1930 (cf. Bulletin du Grand Conseil [BGC] automne 1930, Annexe), précisait ce qui suit: "Le développement, chaque jour croissant, pris par les sociétés et plus spécialement par les sociétés anonymes, a pour conséquence de faire échapper au droit de mutation une partie toujours plus importante des immeubles. (...) On a vu se former des sociétés, et ce mouvement va chaque jour s'accroissant, dans le seul but d'échapper à la perfection du droit de mutation, le transfert de la totalité des actions de la société tenant lieu du transfert de l'actif et plus spécialement des immeubles. (...) S'il serait exagéré de conclure que toutes les sociétés immobilières sont constituées en vue d'éviter le droit de mutation, ce qui ne sera en particulier pas le cas lorsqu'il s'agira d'immeubles importants, il n'en demeure pas moins que cette préoccupation est à la base de la constitution des très nombreuses sociétés immobilières qui se créent chaque jour en vue de la construction d'immeubles d'importance médiocre, souvent même minime; nul ne songe d'ailleurs à s'en cacher. Cette situation est aussi injuste que préjudiciable aux intérêts du fisc; de divers côtés l'on s'est préoccupé d'y porter remède, et cela non seulement en ce qui concerne les sociétés immobilières, mais, généralisant le problème, en ce qui a trait à l'ensemble des immeubles appartenant à des personnes juridiques, de droit public ou de droit privé." La commission chargée de rapporter sur ce projet de loi exposait notamment ce qui suit (cf. BGC automne 1930 p. 383 ss): "(...) Depuis qu'il a été admis qu'une société anonyme pouvait être constituée par deux personnes dont l'une représentait l'assemblée générale et l'autre le Conseil d'administration et que la société existait encore lorsque toutes les actions étaient réunies en une seule main, on a assisté à la création de nombreuses sociétés, notamment de sociétés immobilières dont le but a été d'échapper au droit de mutation par le transfert de la totalité des actions en lieu et place du transfert des immeubles. Il suffit pour cela d'une simple modification d'inscription au Registre du commerce. Il y a, dans cet état de choses, tout d'abord une injustice à l'égard des autres contribuables, qui sont soumis au paiement du droit de mutation, sans qu'il soit nécessaire de rechercher ici quelle est la justification de ce droit. Il y a également un danger pour l'Etat qui voit ainsi, petit à petit, ses ressources diminuer. (...) Votre commission s'est ralliée également au système adopté par le projet de loi, analogue au système prévu par la loi française du 20 février 1849, qui consiste à remplacer par une taxe annuelle les droits de mutation grevant la propriété foncière." Cela étant, en dépit des liens existants entre le droit de mutation et l'impôt complémentaire, tels qu'ils ressortent des travaux préparatoires, les juridictions cantonales successives ont affirmé, dans une jurisprudence constante, que le fait

que le contribuable est exonéré du droit de mutation n'est pas relevant dans l'examen de son assujettissement à l'impôt complémentaire, le non-assujettissement au droit de mutation n'étant pas un motif d'exonération de l'impôt complémentaire. D'après cette jurisprudence, l'impôt complémentaire doit être considéré comme un impôt sur les biens de main morte, qui est acquis définitivement au fisc, sauf lorsque le transfert de l'immeuble d'une personne morale est soumis au droit de mutation. Ainsi, dans un arrêt du 11 septembre 1946 (RDAF 1947 III 97), la Commission centrale d'impôt retenait ce qui suit: "(...) l'impôt complémentaire est, en définitive, un impôt sur les biens de main morte et qu'il est acquis définitivement au fisc, sauf lorsque le transfert de l'immeuble d'une personne morale est soumis au droit de mutation. Mais il ne s'agit là que d'une exception, fondée sur la volonté expresse du législateur qui a voulu éviter le cumul de ces deux impôts. (...) En refusant de restituer l'impôt complémentaire payé par une société sur un immeuble dont le transfert est exonéré du droit de mutation, le fisc ne s'approprie pas un acompte sur un droit qui ne lui était pas dû, puisque cet impôt n'a, dans ce cas, pas le caractère d'un acompte sur un droit de mutation, mais celui d'un impôt sur les biens de main morte." Cette jurisprudence a été confirmée par la Commission cantonale de recours dans un arrêt du 3 mars 1949 (RDAF 1949 p. 263). Dans cet arrêt, l'autorité de recours a précisé que l'acquisition définitive au fisc de l'impôt complémentaire lorsque le transfert immobilier était exonéré du droit de mutation avait une portée générale et, partant, valait dans tous les cas où un transfert d'immeuble était exonéré du droit de mutation. Un arrêt du 22 mars 1956 de la Commission cantonale de recours confirme à nouveau cette jurisprudence (RDAF 1956 p. 149). Un recours de droit public formé contre cet arrêt a été rejeté par le Tribunal fédéral, qui a considéré que la solution consistant à ne pas rembourser l'impôt complémentaire en cas d'exonération du droit de mutation n'était pas arbitraire, mais qu'au contraire, elle se justifiait par de "sérieuses raisons" (RDAF 1956 p. 153). La CDAP a ultérieurement précisé que puisque le droit de mutation devait de toute manière être acquitté par l'acquéreur de l'immeuble, " la question de l'assujettissement à ce droit doit s'examiner non pas du point de vue du propriétaire de l'immeuble, mais de celui de son acquéreur " (arrêt FI.2011.0072 du 29 octobre 2012 consid. 4b, concernant une entité de pure utilité publique qui soutenait qu'elle ne saurait être soumise à l'impôt complémentaire, dès lors qu'elle ne pouvait pas éluder le droit de mutation auquel elle n'était pas soumise). Au surplus, l'impôt prélevé en vertu de l'art. 128 LI, qui vise le patrimoine immobilier des personnes morales comme élément de fortune, se distingue du droit de mutation, dont la finalité est exclusivement l'imposition du transfert de l'immeuble (CDAP FI.2017.0007 du 4 août 2017 consid. 2d; voir aussi TF 2C_744/2017 du 16 avril 2018 consid. 6.4). Dans un arrêt récent, la Cour de céans a retenu que l'impôt complémentaire est un impôt indirect, même s'il est réglé dans la loi sur les impôts directs cantonaux. A la différence de l'impôt foncier, son but n'est pas d'imposer la propriété. Il sert de substitut au droit de mutation ou d'impôt de garantie permettant d'éviter que le droit de mutation ne soit éludé. Il doit en effet inciter les personnes qui détiennent des immeubles au travers de personnes morales à ne pas transférer la propriété immobilière en cédant les titres de participation; pour ce faire, le législateur a mis en place un mécanisme de remboursement de l'impôt complémentaire lorsque le transfert de la propriété immobilière est soumis au droit de mutation (arrêt FI.2025.0074 du 11 décembre 2025 consid. 2d).

E. 4

a) En l'espèce, le recourant expose que la forme juridique du fonds de placement immobilier possédant des immeubles en propriété directe – forme qui est la sienne – ne permet pas

d'éluder les droits de mutation. Or, l'impôt complémentaire se concevant pour les contribuables tentant d'éluder les droits de mutation par le biais des sociétés immobilières, il n'entrerait pas dans le champ d'application de l'impôt complémentaire. Il estime qu'une interprétation historique, systématique et téléologique des art. 128 et 129 LI ne permet pas de soumettre un fonds de placement immobilier détenant des immeubles en propriété directe à la perception d'un impôt complémentaire sur les immeubles (consid. 4b ci-après). De surcroît, le recourant fait valoir que la perception d'un tel impôt auprès de lui constitue une inégalité de traitement au sens de l'art. 8 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) par rapport à un fonds immobilier de nature contractuelle détenant des immeubles en propriété indirecte (consid. 4c ci-après). Enfin, le recourant est d'avis que la perception de l'impôt complémentaire dans le cas d'espèce viole le principe de la légalité au sens de l'art. 127 al. 1 Cst. (consid. 4d ci-après).

b) aa) 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 dégagant 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; 148 II 299 consid. 7.1 et les arrêts cités).

bb) D'un point de vue littéral, il ressort des termes des art. 84 al. 2 et 128 LI que les placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe, au sens des art. 58 ou 118 a LPCC, sont assimilés aux "autres personnes morales" (au sens de l'art. 84 al. 1 let. b LI) et que les personnes morales sont astreintes à un impôt complémentaire annuel de 1 ‰ de l'estimation fiscale des immeubles dont elles sont propriétaires. Comme on l'a vu, un placement collectif qui possède des immeubles de manière directe n'est pas le propriétaire de ceux-ci, puisque les immeubles appartiennent à la direction du fonds, qui les gère de manière fiduciaire ou quasi-fiduciaire pour le compte du fonds. Le rapport de fiducie étant inhérent aux notions de fonds immobilier et de direction de fonds, au sens de la LPCC et de la LFin, il peut en être tenu compte sur le plan fiscal, de façon à ce que les immeubles soient attribués au placement collectif. Cette attribution des immeubles aux placements collectifs est conforme à l'art. 90 al. 1 let. j et al. 3 LI, dont il ressort que les placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe et sont exonérés des impôts directs sont néanmoins soumis à l'impôt complémentaire. Sous l'angle historique, le recourant relève que les art. 128 et 129 LI ont été adoptés avant l'avènement des fonds immobiliers détenant des immeubles en propriété directe ou indirecte et avant l'assimilation d'une partie de ces derniers aux "autres personnes morales" selon les art. 49 al. 1 let. b LIFD et 84 al. 2 LI. Il serait selon lui douteux que le législateur ait envisagé un tel assujettissement. On doit objecter à cette argumentation qu'il ressort de l'art. 90 LI (dans sa nouvelle teneur modifiée par la nouvelle du 12 décembre 2007) que le législateur a clairement voulu que les placements collectifs détenant des immeubles en propriété directe qui sont exonérés des impôts directs soient néanmoins soumis "dans tous les cas" (notamment) à l'impôt complémentaire. Le législateur cantonal a précisé par là que l'exonération, prévue par le droit fédéral, ne valait pas pour l'impôt complémentaire, comme impôt cantonal non harmonisé. Or, cela

présuppose que les placements collectifs concernés soient soumis à l'impôt complémentaire en vertu d'autres dispositions, puisque l'art. 90 LI régit l'exonération et pas l'assujettissement. Ces autres dispositions ne peuvent être que les art. 84 al. 2 et 128 LI, dont il résulte que l'ensemble des placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe – y compris ceux qui sont exonérés des impôts directs – sont soumis à l'impôt complémentaire. S'agissant de l'interprétation téléologique des art. 84 al. 2 LI, 128 et 129 LI, le recourant expose que l'impôt complémentaire a été conçu comme un substitut aux droits de mutation que de nombreux contribuables tentaient d'éviter en constituant des sociétés immobilières. A son avis, le législateur ne prévoyait pas que ces impôts soient perçus cumulativement. Il se prévaut en particulier de la jurisprudence du Tribunal de céans (cf. arrêt FI.2017.0007 du 4 août 2017), dont il ressort que le législateur voulait éviter le cumul des deux impôts, raison pour laquelle il a prévu le remboursement de l'impôt complémentaire en cas de paiement ultérieur d'un droit de mutation. Le recourant en déduit que les fonds de placement détenant des immeubles en propriété directe ne doivent pas être soumis à l'impôt complémentaire. En effet, selon les dispositions de la LPCC relatives aux fonds immobiliers, l'acquisition de parts d'un fonds immobilier détenant des immeubles en propriété directe ne permet pas aux investisseurs d'éviter le droit de mutation; la perception de l'impôt complémentaire auprès de ces fonds ne remplirait ainsi pas le but visé par la loi. Même si l'impôt complémentaire est à l'origine un substitut au droit de mutation ou un impôt de garantie en lien avec ce dernier, on ne saurait, sous l'angle téléologique, considérer qu'il ne peut être perçu que lorsque le type d'entité détenant les immeubles est susceptible d'être utilisé aux fins d'éviter cet impôt. L'art. 128 al. 1 LI envisage en effet de manière générale les "personnes morales", ce qui inclut des formes juridiques qui ne permettent pas d'éviter le droit de mutation. On peut penser par exemple aux fondations, dont le patrimoine ne peut pas être transféré comme celui d'une société anonyme moyennant la cession de titres de participation. La ratio legis historique de l'impôt complémentaire ne se retrouve ainsi plus dans les termes de la loi, qui envisage comme sujets de l'impôt, de manière schématique, les personnes morales, notion qui, selon sa définition à l'art. 84 LI, comprend également les placements collectifs possédant des immeubles en propriété directe. Enfin, sur le plan de l'analyse systématique des art. 84 al. 2 LI, 128 et 129 LI, le recourant soutient que l'assimilation des fonds de placement possédant des immeubles en propriété directe aux autres personnes morales a été voulue par le législateur fiscal uniquement dans le contexte de l'impôt sur le bénéfice et de l'impôt sur le capital. Rien n'indiquerait que cette assimilation puisse s'étendre à l'impôt complémentaire. Toutefois, sous l'angle systématique, il faut relever que l'art. 84 LI est l'unique disposition du Chapitre I (Définition de la personne morale) du Titre I (Assujettissement à l'impôt) de la Partie III (Imposition des personnes morales). En définissant les personnes morales dont l'imposition fait l'objet de la Partie III, l'art. 84 LI a une portée générale pour cette partie, qui traite des différents impôts auxquels ces personnes sont soumises, à savoir l'impôt sur le bénéfice (Titre II), l'impôt sur le capital (Titre III), l'impôt minimum (Titre V) et l'impôt complémentaire sur les immeubles appartenant aux personnes morales (Titre VI). A cela s'ajoute que l'art. 90 LI, qui traite de l'impôt complémentaire, fait partie du même Titre I (Assujettissement à l'impôt) que l'art. 84 LI. D'un point de vue systématique, l'assimilation des placements collectifs possédant des immeubles en propriété directe aux autres personnes morales a donc bien une portée, non seulement pour les impôts directs, mais aussi pour l'impôt complémentaire. cc) Au vu de ce qui précède, les différents éléments d'interprétation conduisent à retenir qu'en vertu des art. 84 al. 2, 90, 128 et 129 LI, les

placements collectifs possédant des immeubles en propriété directe, tels que le recourant, sont soumis à l'impôt complémentaire. c) Le recourant estime que la décision attaquée induit une inégalité de traitement entre les fonds de placement immobilier de nature contractuelle détenant des immeubles en propriété directe et les fonds de placement immobilier de nature contractuelle détenant des immeubles en propriété indirecte. aa) Un acte viole le droit à l'égalité ancré à l'art. 8 Cst. lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'il omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente; cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (cf. ATF 142 I 195 consid. 6.1; 139 I 242 consid. 5.1; 138 I 265 consid. 4.1 et les références). Les différents principes de droit fiscal déduits de l'égalité de traitement ont été codifiés à l'art. 127 al. 2 Cst. En vertu de cette disposition, dans la mesure où la nature de l'impôt le permet, les principes de l'universalité, de l'égalité de traitement et de la capacité économique doivent, en particulier, être respectés (cf. ATF 150 II 417 consid. 3.2; 144 II 313 consid. 6.1; 140 II 157 consid. 7.1). Selon le principe de l'égalité de l'imposition, les personnes dont les situations sont semblables doivent être imposées de la même manière. A l'inverse, de réelles différences dans les situations de fait doivent mener à des charges fiscales différentes (ATF 137 I 145 consid. 2.1; 136 I 49 consid. 5.2). bb) Le recourant expose que les fonds de placement possédant des immeubles en propriété indirecte supportent indirectement l'impôt complémentaire du fait que les sociétés immobilières sont tenues au paiement de cet impôt. Cette situation s'explique par le fait que l'acquisition du 100% du capital-actions d'une société immobilière permet d'éviter la perception de droits de mutation. En revanche, lorsqu'un fonds immobilier possédant des immeubles en propriété directe acquiert un immeuble, il n'a aucune possibilité d'éluder le droit de mutation. L'assujettissement à l'impôt complémentaire d'un tel fonds générerait dès lors une inégalité de traitement puisqu'un fonds immobilier possédant des immeubles en propriété directe se voit contraint de payer l'impôt complémentaire alors que l'acquisition de son parc immobilier a déjà donné lieu à la perception de droits de mutation. Il y aurait ainsi une forme de "double imposition" (perception du droit de mutation et impôt complémentaire sur le même immeuble), alors que l'impôt complémentaire vise à se substituer au droit de mutation qui n'est pas perçu. Le recourant estime donc que, pour garantir l'égalité de traitement entre les deux formes de détention d'immeubles, il conviendrait d'exonérer de l'impôt complémentaire les fonds de placement de nature contractuelle détenant des immeubles en propriété directe. cc) S'agissant de l'impôt complémentaire, les placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe et ceux qui en détiennent de manière indirecte, par l'intermédiaire d'une société immobilière, sont traités différemment. En effet, les premiers sont, comme on l'a vu, soumis à l'impôt complémentaire sur les immeubles qu'ils possèdent et qui leur sont attribués d'un point de vue fiscal. Quant aux seconds, n'étant pas assimilés aux "autres personnes morales", ils ne sont pas soumis à l'impôt complémentaire; c'est la société immobilière propriétaire des immeubles qui doit l'impôt complémentaire. Cet impôt est toutefois supporté indirectement par le placement collectif, dans la mesure où il grève le rendement de sa participation dans la société immobilière. Les situations de fait sont donc différentes, puisque les immeubles sont détenus dans un cas directement et dans l'autre par le biais d'une société immobilière. Il en découle un traitement fiscal différent, l'impôt étant supporté dans le premier cas par le

placement collectif et dans le second par la société immobilière. D'un point de vue économique, l'impôt acquitté par la société immobilière est toutefois supporté par le placement collectif qui a une participation dans cette dernière. Si le traitement fiscal est différent d'un point de vue juridique, cela se justifie par le fait que les situations sont différentes. En outre, le traitement fiscal est le même d'un point de vue économique. Le grief d'inégalité de traitement doit donc être rejeté. d) Le recourant se plaint d'une violation du principe de la légalité. Il fait valoir que lorsque le Conseil d'Etat a modifié le RICISF le 1^{er} janvier 2010 en ajoutant les placements collectifs de capitaux, il a étendu le cercle des contribuables sans disposer d'une base légale suffisante à l'art. 128 LI. aa) Le principe de la légalité gouverne l'ensemble de l'activité de l'Etat (cf. art.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Les frais sont mis à la charge du recourant, qui succombe (cf. art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Il n'est pas alloué de dépens (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.