



Brodard Claude, Beaud Catherine

Modification de la loi sur les impôts cantonaux directs - Obligation de constituer une réserve pour garantir le paiement de l'impôt sur le gain immobilier

Cosignataires : 34

Réception au SGC : 10.02.23

Transmission au CE : *10.02.23

Dépôt et développement

La valeur des biens immobiliers est en hausse constante depuis quelques années. Les vendeurs, particuliers (personnes physiques) ou sociétés (personnes morales) réalisent, dans la plupart des cas, des bénéfices lors de ces transactions. Ceux-ci découlent principalement de la valeur foncière, qui a largement augmenté ces dernières années.

Lors de promotions immobilières entreprises par des personnes morales, le bénéfice ne peut être connu qu'à la fin de la réalisation. Lors d'une vente immobilière par une personne morale, le bénéfice imposable quant à lui peut être déterminé au plus tôt au bouclage annuel des états financiers de cette personne morale et au plus tard lors de la taxation ordinaire de la période fiscale en question. Celle-ci peut intervenir plus de deux ans après la transaction immobilière.

Or, le risque existe que le particulier (personne physique vendeur) change de canton de domicile, parte à l'étranger ou devienne insolvable, respectivement que la personne morale modifie son conseil d'administration, change de siège social ou soit mise en liquidation volontaire ou en faillite par décision du juge. Dans de tels cas, l'impôt sur le gain immobilier, sur le revenu immobilier imposable (immeubles de la fortune commerciale) ou sur le bénéfice imposable (pour les personnes morales) pourrait ne pas être payé par le débiteur légal, soit le vendeur immobilier. L'acquéreur serait alors amené à payer cet impôt pour éviter l'hypothèque légale. Dans une telle hypothèse, il devrait alors tenter de récupérer la somme payée auprès du vendeur, ce qui peut s'avérer très difficile, voire impossible.

L'article 217 de la loi sur les impôts cantonaux directs (ci-après : LICD) a la teneur suivante :

Article 217 Hypothèque légale

¹ Les immeubles imposables sont grevés d'une hypothèque légale (art. 73 LACC) qui garantit le paiement de l'impôt sur les gains immobiliers et les bénéfices immobiliers réalisés dans un délai de trois ans depuis le jour où l'aliénation a déployé ses effets juridiques. Cette hypothèque garantit également le paiement de l'impôt sur le revenu, la fortune et le bénéfice afférent aux immeubles de l'année courante et des deux années précédentes.

Le Canton de Vaud a prévu, dans sa législation, une obligation de consigner un pourcentage du prix de vente (art. 237 de la Loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI)).

Article 237

En cas d'aliénation d'un immeuble donnant lieu à perception d'un impôt sur le revenu ou sur le bénéfice ou d'un impôt sur les gains immobiliers, les parties doivent consigner le 5 % du prix de vente auprès d'un officier public ou d'un établissement reconnu à cet effet.

*date à partir de laquelle court le délai de réponse du Conseil d'Etat (5 mois).

En cas d'infraction à cette disposition, l'article 241 s'applique par analogie. En outre, la part impayée de l'impôt est garantie par une hypothèque légale privilégiée, conformément à l'article 236.

Les aliénations effectuées en application des dispositions de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP) ne sont pas soumises à la consignation. Dans ces cas, l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice ou l'impôt sur les gains immobiliers est, le cas échéant, garanti par une hypothèque légale privilégiée, conformément aux dispositions de l'article 836 CC.

Pour éviter toute insécurité juridique pour le tiers acquéreur, il semble donc approprié de modifier la législation actuelle. Cela est d'autant plus important que l'on assiste de plus en plus souvent à de nombreuses ventes successives par une même personne morale.

Dès lors, nous proposons les modifications suivantes :

- > obligation de constituer une réserve pour les ventes immobilières de la part de particuliers (personnes physiques) sur la base d'un calcul en fonction de la durée de propriété. S'agissant des personnes physiques soumises à l'impôt sur les gains immobiliers, nous préconisons une retenue minimale de 8 % du prix de vente figurant dans l'acte authentique ou d'un montant calculé par l'autorité fiscale. Une renonciation à cette retenue peut être prévue uniquement en cas de remploi total attesté par l'autorité fiscale ;
- > obligation de constituer une réserve pour les ventes immobilières de la part de personnes morales et de personnes physiques détenant l'immeuble dans leur fortune commerciale au taux de 5 à 10 % (à définir) du prix de vente figurant dans l'acte authentique. S'agissant du taux à retenir, nous nous rallions d'ores et déjà à la proposition du Conseil d'Etat si celle-ci est comprise dans la fourchette indiquée.

Nous proposons les dispositions légales suivantes :

Article 217 al. 2 LICD

En cas d'aliénation d'un immeuble donnant lieu à la perception d'un impôt sur le revenu ou sur le bénéfice, les parties doivent consigner le x % (entre 5 et 10 %) du prix de vente auprès d'un officier public.

Article. 217al. 3 LICD

En cas d'aliénation d'un immeuble donnant lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers, les parties doivent consigner 8 % du prix de vente ou un montant calculé par l'autorité fiscale, ceci auprès d'un officier public.

Article 217al. 4 LICD

En dérogation de l'article 217 al. 3 LICD, il peut être renoncé à la perception de la consignation si l'autorité fiscale cantonale confirme que le remploi total a été revendiqué par le vendeur et qu'il est admis.