

Ce n'est pas toujours l'intention qui compte en matière immobilière

Il y a quelques années, j'ai acheté un terrain dans le but d'y construire une petite villa pour moi. Depuis le temps, l'envie a passé et je l'ai vendu. Vais-je être imposé ?

A partir du moment où un gain a été réalisé avec ce terrain, notre lecteur doit s'attendre à une ponction fiscale. Celle-ci sera plus ou moins douloureuse selon l'importance de la plus-value ainsi que sa qualification : s'agit-il d'un bien faisant partie de sa fortune privée ou de sa fortune commerciale.

L'imposition au titre du gain immobilier privé est souvent moins onéreuse. Ce d'autant plus qu'elle se limite à un impôt cantonal (et communal). A contrario, le gain résultant de la vente d'un immeuble qualifié de commercial est considéré comme un revenu ordinaire (impôts fédéral, cantonal et communal) soumis en outre à l'AVS. On peut ainsi, dans ce dernier cas, facilement atteindre le 50% de ponction totale selon la quotité du gain.

De prime abord, un bien immobilier acquis dans le but d'un usage personnel (habitation principale ou secondaire) appartient à la fortune privée. Dans le cas qui nous occupe, le terrain avait été acquis dans ce but. Néanmoins, comme aucune construction n'a eu lieu, le fisc pourra examiner cette opération sous un autre angle.

En effet, si par hasard d'autres indices devaient apparaître, tels que la détention d'autres immeubles, le fait d'avoir déjà effectué des promotions immobilières par le passé, la provenance des fonds, la profession du propriétaire, notamment, il se peut fort bien que ce terrain soit considéré comme du « stock » commercial et imposé comme tel lors de sa réalisation. Notre Haute Cour avait même jugé que devait être considérée comme professionnelle une personne active dans le commerce de meubles, y trouvant là une « certaine analogie » avec l'activité de construction. Dans ce cas précis, la longue détention du terrain sans y construire avait fait pencher la balance vers la qualification commerciale de celui-ci, en dépit du but d'acquisition ayant prévalu à l'origine.

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne