

Le commerce professionnel en immeubles

Avec les incertitudes auxquelles doivent faire face les investisseurs depuis quelques années, nombreux sont ceux qui se tournent vers des alternatives moins volatiles, mais plus sûres à long terme, telles que les métaux précieux ou la «pierre». Cette dernière, mal appréhendée, peut avoir des conséquences financières négatives, parfois inattendues.



Bernard Jahrmann
Expert-comptable diplômé

De manière générale, lorsqu'on se «contente» d'acquérir des biens immobiliers pour en percevoir les fruits (typiquement les loyers), ils demeurent dans ce qu'on appelle la fortune privée. Leur appréhension fiscale reste ainsi raisonnable en ce sens que le rendement net est imposé comme un revenu ordinaire et une vente ultérieure comme un gain immobilier privé (taux dégressif en fonction de la durée de possession). Par contre, si l'endettement en soi n'est pas critiquable par l'autorité fiscale, la déductibilité des intérêts qui y sont liés est quant à elle limitée conformément au programme de stabilisation des finances fédérales (50 000 francs + rendements provenant de la fortune). Cette restriction n'est par contre plus de mise lorsqu'on est en présence de biens immobiliers faisant partie de la fortune dite commerciale. Le corollaire en est qu'en plus du rendement net, le gain immobilier est également

imposé de manière ordinaire. Dans ce domaine, les montants en jeu sont souvent importants, ce qui conduit par conséquent à des taux d'imposition atteignant facilement les plafonds. A quoi vient s'ajouter une ponction de l'AVS (maximum 9,7%). Globalement, on peut devoir subir une charge allant jusqu'à 50%!

La question est donc de savoir à partir de quel moment, les investissements immobiliers sont considérés comme étant analogues à une activité indépendante. En principe, on peut d'entrée exclure de cette qualification le lieu de résidence principale ou secondaire du contribuable et/ou de sa famille. Pour tous les autres cas, le doute peut exister.

Les tribunaux ont depuis fort longtemps développé une abondante jurisprudence à ce sujet. Ainsi, les indices communément retenus pour qualifier une opération (vente) de commerciale sont les suivants:

- Caractère systématique et planifié des opérations (notamment fréquence de celles-ci, il n'existe cependant pas de nombre décisif).

- Rapport étroit avec l'activité professionnelle (les personnes actives dans les métiers du bâtiment, architectes, gérants d'immeubles, électriciens, ou de manière plus indirecte les notaires, avocats, banquiers, etc. Le Tribunal fédéral avait même évoqué la possibilité d'y inclure un vendeur de meubles!).
- Courte durée de possession (pas de critère précis dans la loi, la pratique ou la jurisprudence).
- Utilisation de fonds étrangers (l'importance de l'endettement peut être retenu, même s'il ne s'agit que d'un indice pas forcément toujours déterminant en soi).
- Réinvestissement des gains dans de nouveaux objets (peut démontrer la volonté de poursuivre son «activité indépendante»).
- Participation à des sociétés de personnes (opérations réalisées à plusieurs).

Il est malheureusement admis que ces critères ne sont pas cumulatifs! Un seul indice, respectivement une seule opération, peut suffire.

Des investissements dans «la pierre» peuvent être considérés comme une activité professionnelle.