

## Commerçant professionnel d'immeubles

### Qualification et conséquences



Les personnes privées peuvent, sous certaines circonstances, être qualifiées en tant que commerçants professionnels d'immeubles par les autorités fiscales. Les gains réalisés sont alors ajoutés au revenu imposable annuel au niveau fédéral et des charges sociales s'appliquent.

#### Principe

En vertu de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD), les gains réalisés sur des immeubles privés et sur la fortune mobilière privée (art. 16, al. 3 LIFD) ne sont pas imposables. Demeurent réservées les dispositions cantonales.

La qualité de commerçant professionnel d'immeubles revêt une importance considérable pour le traitement en matière d'impôt sur le revenu et de charges sociales des ventes d'immeubles effectuées par des personnes privées.

#### 1. Jurisprudence fédérale

La personne privée assujettie à l'impôt réalise un revenu imposable provenant d'une activité lucrative indépendante lorsqu'elle vend un ou des biens immobiliers, non pas dans le cadre de la gestion de la fortune ou à la suite d'une occasion fortuite, mais de façon systématique dans le but de dégager un bénéfice (ATF 125 II 113). Une telle activité lucrative indépendante n'implique pas forcément que le contribuable participe de manière visible à l'activité économique ou qu'il exerce son activité dans le cadre de sa propre entreprise.

#### 2. Critères pour la qualification en tant que commerçant professionnel d'immeubles

L'ATF 125 II 113 confirme la pratique suivie jusqu'à présent par le Tribunal fédéral concernant l'imposition des commerçants d'immeubles. Les critères suivants sont notamment déterminants:

- Démarche systématique ou planifiée
- Fréquence des transactions
- Rapport étroit entre l'activité et l'occupation professionnelle
- Connaissances spécialisées
- Durée de détention brève
- Recours à des emprunts d'un montant important pour financer les opérations
- Réinvestissement des gains en placements de même type

Ces critères ne sont cependant pas considérés cumulativement pour supposer un commerce professionnel d'immeubles. Conformément au Tribunal fédéral, la qualité de commerçant professionnel est plutôt appréciée en fonction des circonstances globales de chaque cas concret.

En principe, selon le Tribunal fédéral, la nature professionnelle de l'activité est établie par la **fréquence des actes d'aliénation** et par le **caractère planifié de la démarche**. Mais à titre exceptionnel, elle peut aussi déjà être reconnue lors d'une vente immobilière unique si l'aliénation effectuée va au-delà du cadre de la simple gestion de la fortune privée (cf. ATF 104 Ib 168 ss).

#### 3. Traitement fiscal en cas de qualification en tant que commerçant professionnel d'immeubles

##### 3.1 Selon le droit fédéral

Pour les personnes privées, les gains tirés du commerce professionnel d'immeubles sont soumis au niveau fédéral à l'impôt sur le revenu (en plus de l'imposition cantonale) ainsi qu'aux charges sociales. Les rendements immobilier nets annuels peuvent être frappés de charges sociales. Par ailleurs, les pertes peuvent être déduites fiscalement et éventuellement reportées pendant une période allant jusqu'à sept ans, dans la mesure où elles sont correctement comptabilisées et justifiées. Lorsqu'une personne privée assujettie à l'impôt exerce le commerce professionnel d'immeubles, les biens correspondants doivent être affectés à la fortune commerciale. Le commerçant doit alors comptabiliser les biens destinés à la vente dans l'actif circulant comme s'il s'agissait d'une marchandise.

### 3.2 Selon le droit cantonal

L'imposition des gains issus de l'aliénation de biens immobiliers diffère selon le système fiscal en vigueur. On distingue en effet le système dualiste et le système moniste.

---

#### Répartition selon les cantons

Système	Cantons
Dualiste	AG, AI, AR, FR, GL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, SO, TG, VD, VS, ZG
Moniste	BE, BL, BS, JU, NW, SZ, TI, UR, ZH

Le canton de GE présente une particularité en ce sens que l'impôt spécial sur les gains immobiliers s'applique lui aussi à tous les contribuables, quel que soit leur statut.

#### Système dualiste

Tout comme dans la législation de l'impôt fédéral direct, les gains en capital réalisés lors de l'aliénation de biens immobiliers compris dans la fortune commerciale ou provenant du commerce professionnel d'immeubles sont soumis à l'impôt sur le revenu dans les cantons appliquant le système dualiste. Ils sont alors additionnés aux autres revenus (selon les cantons, des réglementations spéciales doivent être prises en compte au cas par cas).

#### Système moniste

Dans les cantons appliquant le système moniste, les gains issus de l'aliénation de biens immobiliers ou du commerce professionnel d'immeubles sont soumis en principe à l'impôt sur les gains immobiliers (selon les cantons, des réglementations spéciales doivent être prises en compte au cas par cas).

### 3.3 Vente d'un immeuble de rendement

Lors de la vente d'un immeuble de rendement, il est conseillé de consulter un spécialiste fiscal qui étudiera au préalable la question du caractère professionnel de l'activité et obtiendra le cas échéant une décision explicative de la part de l'autorité fiscale compétente. Il pourra également apporter son aide lors de l'analyse de solutions alternatives.

---

#### Contactez-nous

Nous nous tenons à votre disposition pour un entretien personnalisé.

Appelez-nous au 0844 200 112\*, du lundi au vendredi de 8h00 à 20h00.

Informations complémentaires sur notre site:

**[credit-suisse.com/planificationfinanciere](https://www.credit-suisse.com/planificationfinanciere)**

\* Les communications téléphoniques peuvent être enregistrées.

## CREDIT SUISSE (Suisse) SA

Case postale 100

CH-8070 Zurich

**credit-suisse.com**

Les informations fournies constituent un support marketing. Elles ne doivent pas être interprétées comme un conseil financier ou autre fondé sur la situation personnelle du destinataire ni comme le résultat d'une analyse indépendante et objective. Les informations fournies dans le présent document ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent ni une offre ni une incitation visant à la conclusion de quelque transaction financière que ce soit. Les informations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales (ci-après CS) avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Les informations et les opinions exprimées dans le présent document reflètent celles du Credit Suisse au moment de la rédaction et sont sujettes à modification à tout moment sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables. Le CS ne fournit aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité de ces informations et décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Les informations fournies dans le présent document sont réservées au seul usage de son destinataire. Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ces informations ou une copie de celles-ci aux Etats-Unis ou de les remettre à une personne US (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit du CS est interdite. Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.