

En cas de vente d'une société immobilière, est-ce que le "step-up" peut être exigé?

Le Tribunal fédéral s'est penché sur cette épineuse question dans un arrêt du 15 octobre 2024



Thierry De Mitri

Expert fiscal diplômé,
CES en Management, Lausanne

Arrêt TF no. 9C_703/2023 du 15 octobre 2024; A. SA contre Administration cantonale des impôts du Canton de Vaud.

En cas de vente de la majorité du capital-actions d'une société immobilière par un investisseur privé – dans le cadre d'un share deal – l'imposition au titre de l'impôt sur les gains immobiliers découle de l'art. 12 al. 2 let. a LHID. Cette règle s'applique uniformément dans tous les Cantons, qu'ils relèvent d'un système fiscal moniste ou dualiste. Dans les Cantons monistes, cette imposition s'applique même lorsque la participation dans la société immobilière est détenue dans la fortune commerciale de l'investisseur. Pour éviter une double imposition économique lorsque la société immobilière revend ultérieurement l'immeuble (asset deal), les Cantons monistes reconnaissent en principe un mécanisme de step-up: le coût fiscal de l'immeuble est ajusté à la valeur déjà imposée lors du share deal, de sorte que seule la plus-value intervenue après l'acquisition des titres est taxée. En revanche, dans les Cantons dualistes, un tel mécanisme fait souvent défaut. L'absence de step-up peut alors conduire à une double imposition économique du même substrat: une première fois lors du share deal (impôt sur les gains immobiliers), une seconde fois lors de l'asset deal (impôt sur le bénéfice). Cette situation interroge la cohérence systémique et conduit à s'interroger sur l'opportunité d'admettre un mécanisme de step-up de manière plus uniforme, même sans base légale explicite, pour respecter les principes d'équité fiscale et de non-double imposition économique. Toutefois, dans un arrêt du 15 octobre 2024 (no. 9C_703/2023), le Tribunal fédéral a refusé d'admettre un step-up pour une société immobilière située dans un Canton dualiste, en l'occurrence Vaud, faute de base légale cantonale permettant de s'écarter du bilan commercial. Cette décision rompt avec l'approche plus ouverte adoptée dans certaines jurisprudences antérieures – notamment l'arrêt TF no. 2C_355/2012 – et met en lumière la tension existante entre, d'une part, le résultat auquel aboutit cet arrêt, et, d'autre part, la pratique de plusieurs Cantons qui admettent un mécanisme de step-up destiné à éviter une double imposition économique.

I. Introduction	235
II. Rappel de la jurisprudence	236
III. Arrêt TF du 15 octobre 2024 (no. 9C_703/2023)	237
A. Faits	237
B. Résumé des considérants	237
IV. Commentaire	238
V. Conclusion	240

I. Introduction

L'art. 12 al. 1 de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des Cantons et des Communes (LHID; RS 642.14) prévoit que l'impôt sur les gains immobiliers est perçu en cas de cession civile d'un immeuble par une personne physique qui le détient dans sa fortune privée. Toutefois, la volonté du Législateur a conduit à étendre le champ d'application de cet impôt spécial à certaines opérations qui, sans constituer juridiquement une aliénation au sens strict, en reproduisent les effets économiques. Ainsi, l'art. 12 al. 2 let. a LHID prévoit que sont également assimilés à une aliénation les actes juridiques qui produisent les mêmes effets économiques qu'une vente, même sans transfert formel du droit de disposition sur l'immeuble.

Cette disposition légale concerne, entre autres, la cession de la majorité du capital-actions d'une société immobilière dès lors que la cession de la majorité du capital-actions permet en réalité d'avoir le même effet qu'une cession civile du bien immobilier sur le pouvoir de disposer. En pratique, ce mécanisme est appliqué dans tous les Cantons – qu'ils soient de système fiscal moniste ou dualiste – afin de garantir l'imposition des plus-values immobilières lors de ventes indirectes d'immeubles via des structures sociétaires.

De manière générale, les Cantons appliquant le système moniste ont mis en place des mécanismes fiscaux permettant de prendre en compte le transfert économique réalisé lors de l'aliénation de la majorité des actions d'une société immobilière. Ainsi, lors d'une vente ultérieure de l'immeuble par la société immobilière elle-même, ces Cantons admettent une