

Sion, le 21 décembre 2020

Directive n° 1.08

Commerce professionnel d'immeubles / Promotion immobilière – Moment de l'acquisition du revenu (périodicité)

1. Généralités

Lors d'opérations immobilières s'étendant sur plusieurs périodes fiscales, les autorités de taxation sont tenues de ventiler l'imposition des résultats en fonction de l'échelonnement des ventes successives. Des difficultés surgissent régulièrement dans la mesure où le résultat comptable final n'est connu que lorsque toutes les factures servant à déterminer le coût de construction ont été adressées au promoteur immobilier.

2. Principes de la jurisprudence

Un revenu est considéré comme étant réalisé lorsqu'une prestation est faite au contribuable ou que ce dernier acquiert une prétention ferme sur laquelle il a effectivement un pouvoir de disposition. En règle générale, l'acquisition d'une prétention est déjà considérée comme un revenu dans la mesure où son exécution ne paraît pas incertaine.

Dans son arrêt 2C_683/2013, consid. 6.4.1, le Tribunal fédéral a confirmé que ces principes généraux s'appliquaient également dans le domaine du commerce professionnel d'immeubles :

« La règle selon laquelle le revenu est imposable au moment où naît un droit ferme sur une prestation est applicable à la réalisation de bénéfices en capital provenant de l'aliénation d'immeubles appartenant à la fortune commerciale. Dans de tels cas, la jurisprudence constante du Tribunal fédéral retient que la conclusion du contrat de vente donne en principe naissance à un droit ferme générateur d'un revenu imposable, dans la mesure où son exécution ne paraît pas incertaine. Il n'y a donc pas lieu de différer l'imposition d'un tel revenu au moment de l'exécution du contrat par l'aliénateur, soit au jour de l'inscription du nouveau propriétaire au Registre foncier, ni de s'en tenir strictement à la comptabilisation effective du revenu dans les comptes de l'aliénateur, le principe de périodicité devant primer les règles de comptabilisation ».

3. Pratique du Service cantonal des contributions du Valais

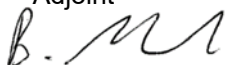
Afin de respecter les principes développés par la jurisprudence, les autorités de taxation doivent, lors d'opérations immobilières s'étalant sur plusieurs périodes fiscales, répartir les résultats dans le temps en fonction de la date de signature des actes de vente en la forme authentique (et non pas selon les dates d'inscription des ventes au Registre foncier). Ainsi, dans la mesure où le bénéfice final n'est pas connu, les taxations seront tout d'abord établies sur une base provisoire.

4. Entrée en vigueur

Cette directive entre en vigueur immédiatement et pour tous les cas en suspens.

Bernard Morand

Adjoint



Beda Albrecht

Chef de service

