

Sion, le 12 janvier 2021 (mise à jour : février 2022)

Directive n° 1.01

Promotion immobilière

1. Généralités

Lorsqu'un contribuable réalise une promotion immobilière, les biens immobiliers construits font partie de sa fortune commerciale. Toutefois, si le contribuable utilise immédiatement, de manière durable et exclusivement une habitation ou un appartement (PPE) provenant de la promotion immobilière comme logement principal, ce bien fait partie immédiatement de sa fortune privée. Un transfert de la fortune commerciale à la fortune privée n'est pas nécessaire (Décision CCR du 24.2.2010).

Toutefois, pour ces cas, il est indispensable d'obtenir une déclaration écrite du contribuable attestant que le logement concerné sera utilisé à titre privé comme logement principal durant 5 ans au moins.

Une vente dans le délai de 5 ans devra être analysée sous l'angle de l'évasion fiscale.

2. Villa individuelle utilisée comme logement principal / Terrain fortune commerciale

Si le commerçant en immeubles construit son habitation privée sur un terrain faisant partie de sa fortune commerciale, ce terrain devra être préalablement transféré dans sa fortune privée à la valeur vénale.

Par contre, la villa fait partie immédiatement de sa fortune privée (pas de transfert dans la fortune privée - demander la déclaration écrite).

Une vente dans le délai de 5 ans devra être analysée sous l'angle de l'évasion fiscale.

3. PPE utilisées comme logement principal ou louées à des tiers / Terrain fortune commerciale

3.1 Logement principal

Dans le cas où lors d'une promotion, le promoteur se réserve une PPE comme logement principal, cette PPE fait partie immédiatement de sa fortune privée. Un transfert de la fortune commerciale à la fortune privée n'est pas nécessaire (demander la déclaration écrite).

3.2 Objet(s) destiné(s) immédiatement et durablement à la location à des tiers

De même, il peut arriver que le promoteur destine un ou plusieurs objets issus de la promotion à la location. A ce titre, s'il n'y a pas de lien entre la profession du promoteur et la location de ces appartements et que la location est durable (minimum 5 ans), ces objets doivent être considérés comme faisant immédiatement partie de la fortune privée du promoteur sans transfert dans la fortune privée (demander la déclaration écrite). Dans les 2 cas de figure ci-dessus, une vente dans le délai de 5 ans devra être analysée sous l'angle de l'évasion fiscale.

Lorsque la promotion est réalisée sur un terrain faisant partie de la fortune commerciale, la part du terrain se rapportant aux PPE utilisées à titre privé ou destinées durablement à la location à des tiers doit être transférée dans la fortune privée à la valeur vénale.

4. Construction d'une PPE sur un terrain privé

Le terrain doit être au préalable transféré dans la fortune commerciale selon les dispositions de l'art. 49 al. 2 LF mais au maximum à la valeur vénale (à informer la section des gains immobiliers).

Si une des PPE est réservée à un usage à titre de résidence principale, la part du terrain y relative ne doit pas être transférée dans la fortune commerciale et les remarques figurant sous point 2 sont applicables.

La présente directive ne s'applique pas aux résidences secondaires.

5. Entrée en vigueur

Entrée en vigueur : taxation 2009 ainsi que tous les cas en suspens à ce jour.

Bernard Morand

Adjoint



Beda Albrecht

Chef de service

