

Détention et vente de parts de fonds immobiliers avec propriété directe appartenant à la fortune commerciale

Examen du traitement fiscal à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral



Thierry De Mitri

Expert fiscal diplômé,
CES en Management, Lausanne

Le traitement fiscal des placements collectifs de capitaux détenant des immeubles en propriété directe se caractérise par une fiscalité spécifique et singulière. Ce régime particulier fait désormais l'objet d'analyses doctrinales approfondies et bénéficie aujourd'hui d'un cadre bien connu tant par les praticiens que par les autorités fiscales. Si le traitement fiscal de tels investissements lorsqu'ils sont détenus par des investisseurs privés est désormais relativement bien circonscrit, la question de la détention et de la cession de parts de fonds immobiliers à propriété directe lorsqu'elles relèvent de la fortune commerciale demeure, en revanche, moins explorée. En pratique, cette problématique a principalement été façonnée par la pratique administrative, le cadre légal se révélant lacunaire sur plusieurs aspects déterminants. Dans un arrêt du 9 juillet 2025 (n° 9C_12/2025), le Tribunal fédéral s'est prononcé pour la première fois sur la vente de parts de fonds immobiliers par une société de capitaux, apportant des précisions attendues sur un traitement fiscal jusqu'alors controversé en doctrine. La publication de cet arrêt offre l'occasion de revenir de manière systématique sur le régime applicable aux parts de fonds immobiliers à propriété directe détenues dans la fortune commerciale et d'examiner les conséquences fiscales de leur aliénation.

I. Introduction

Les fonds de placement immobiliers (FPI) peuvent être constitués tant sous la forme d'une SICAV que sous la forme contractuelle. Il s'agit de placements collectifs ouverts qui investissent leurs avoirs dans des valeurs immobilières au sens de l'art. 58 de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC; RS 951.31), en particulier dans des immeubles (art. 59 al. 1 let. a LPCC), par le biais d'une détention directe, ou dans des sociétés immobilières (art. 59 al. 1 let. b LPCC), ce qui correspond à une détention indirecte du parc immobilier.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral^[1], les parts de fonds de placement confèrent en principe une créance à l'encontre de la direction du fonds, représentant une participation à la fortune et au revenu du placement collectif, ou constituent des droits de participation dans le cas d'une SICAV (art. 11 LPCC).

Sans qu'il soit nécessaire d'examiner ici l'ensemble des particularités attachées au régime fiscal des FPI, ce qui dépasserait l'objet de la présente contribution, il importe de rappeler que leur traitement fiscal repose sur une distinction structurante selon que les immeubles sont détenus en propriété directe ou indirecte.

Lorsque la détention est indirecte, le FPI ne se voit pas reconnaître une imposition propre sur le substrat immobilier. Il est, sur le plan fiscal, appréhendé comme un placement collectif de capitaux ordinaire, régi par le principe de transparence. Il n'est dès lors pas constitué en sujet fiscal autonome, l'imposition se déployant exclusivement dans la sphère de l'investisseur, soit au moment de l'attribution ou de la réalisation du rendement, soit au moment de l'aliénation des parts.

À l'inverse, les FPI détenant des immeubles en propriété directe relèvent d'un régime fiscal dérogatoire au principe de transparence. Le législateur a en effet choisi de leur reconnaître la qualité de sujets fiscaux, en les assimilant, en vertu de l'art. 49 al. 2 de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD);

[1] ATF 148 II 121 consid. 4.2.

I. Introduction	512
II. Principes directeurs de la fiscalité des FPI avec détention directe	513
III. Détention des parts de fonds immobiliers dans la fortune commerciale	514
A. Impôt sur le revenu et sur le bénéfice	514
B. Impôt sur la fortune et l'impôt sur le capital	514
C. Cession des parts de FPI avec détention directe	515
IV. Arrêt TF n° 9C_12/2025 du 9 juillet 2025	515
A. Les faits	515
B. Considérants du Tribunal fédéral	516
V. Commentaire	516
VI. Conclusion	519