

Par courrier et par courriel
Département fédéral des finances
Madame Eveline Widmer-Schlumpf
Bundesgasse 3

3003 Berne

Paudex, le 12 novembre 2015
FD/nt

Projet de modifications de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (mise en œuvre de la motion 13.3728, Pelli Fluvio) : procédure de consultation

Madame la Conseillère fédérale,

L'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière.

Bien que nous n'ayons pas été directement consultés, alors que nous sommes concernés par cette problématique, nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position s'agissant de l'objet cité sous rubrique.

I. Mise en œuvre de la motion 13.3728 de M. Fluvio Pelli

L'actuel article 21 LHID ne règle pas la question de l'assujettissement des personnes morales qui perçoivent des commissions sur des opérations de courtage immobilier qui seraient réalisées hors du canton où se trouve leur siège. Aussi, le Tribunal fédéral a jugé que ces commissions devaient être imposées dans le canton où se situait le bien immobilier, ce qui complique et entrave inutilement l'activité économique des courtiers dès lors qu'ils pourraient être soumis à des systèmes fiscaux cantonaux différents.

En outre, la plupart des cantons prévoient, dans leur législation fiscale, que ces prestations sont imposées dans le canton de domicile de la personne physique ou du siège de la personne morale, ce qui est préconisé par la doctrine. Quelques rares cantons prévoient, dans leur législation fiscale, l'imposition de ces prestations dans le canton où se situe l'immeuble. Afin de clarifier la situation suite à l'arrêt du Tribunal fédéral et d'éviter tout éventuel risque de double imposition ou double non-imposition, une modification de la législation fiscale fédérale est pertinente afin de

prévoir que le canton du domicile ou du siège est compétent pour imposer les commissions de courtage, sous réserve de quelques exceptions dans le cadre de rapports internationaux.

Nous sommes donc favorables au projet de modifications de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes tel que formulé par le Département fédéral des finances qui va dans le sens de la motion parlementaire de M. le Conseiller national Fluvio Pelli que l'USPI Suisse a soutenue.

Cependant, le même traitement fiscal des courtiers devrait être prévu pour les commerçants d'immeubles. Aussi, s'agissant des personnes physiques, l'article 4 alinéa 1^{er} LHID projeté devrait supprimer également la mention de commerce immobilier, et l'article 4 alinéa 2 lettre g LHID projeté devrait être complété avec la mention du commerce d'immeubles. Quant aux personnes morales, l'article 21 LHID ne devrait pas être modifié.

II. Questionnaire de consultation

1. Sur le fond, êtes-vous d'accord avec l'objectif du projet ? Si tel n'est pas le cas pour quelles raisons ?

Nous rejoignons le Département fédéral des finances quant à la pertinence de procéder à une modification de la législation en matière d'imposition des commissions de courtage. Cependant, des modifications devraient aussi avoir lieu s'agissant des commerçants d'immeubles.

2. Etes-vous d'accord avec la formulation du projet de loi ? Si tel n'est pas le cas, quelle formulation faudrait-il adopter selon vous ?

Oui, sous réserve que le traitement fiscal des courtiers devrait s'appliquer aux commerçants d'immeubles. Aussi, l'article 4 alinéas 1^{er} et 2 LHID projeté devrait être modifié, comme proposé sous chiffre 1 ci-dessus, et la version actuelle de l'article 21 LHID maintenue.

3. A votre avis, le projet de loi peut-il être mis en exécution aisément ? Si ce n'est pas le cas, quels sont les aspects qui posent problème ?

Les nouvelles dispositions peuvent à notre sens être mises en œuvre aisément.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre prise de position et nous vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, à l'assurance de notre très haute considération.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Dovat