

Chronique fiscale

Immobilier: ce n'est pas toujours l'intention qui compte

Il y a quelques années, j'ai acheté un terrain dans le but d'y construire une petite villa pour moi. Depuis le temps, l'envie a passé et je l'ai vendu. Vais-je être imposé?

A partir du moment où un gain a été réalisé avec ce terrain, notre lecteur doit s'attendre à une ponction fiscale. Celle-ci sera plus ou moins douloureuse selon l'importance de la plus-value ainsi que sa qualification: s'agit-il d'un bien faisant partie de sa fortune privée ou de sa fortune commerciale? L'imposition au titre du gain immobilier privé est souvent moins onéreuse. Ce d'autant plus qu'elle se limite à un impôt cantonal (et communal). A contrario, le gain résultant de la vente d'un immeuble qualifié de commercial est considéré comme un revenu ordinaire (impôts fédéral, cantonal et communal) soumis en outre à l'AVS. On peut ainsi, dans ce dernier cas, facilement atteindre le 50% de ponction totale selon la quotité du gain.

De prime abord, un bien immobilier acquis dans le but d'un usage personnel (habitation principale ou secondaire) appartient à la fortune privée. Dans le cas qui nous occupe, le terrain avait été acquis dans ce but. Néanmoins, comme aucune construction n'a eu lieu, le fisc pourra examiner cette opération sous un autre angle. En effet, si par hasard d'autres indices devaient apparaître, tels que la détention d'autres immeubles, le fait d'avoir déjà effectué des promotions immobilières par le passé, la provenance des fonds, la profession du propriétaire, notamment, il se peut fort bien que ce terrain soit considéré comme du «stock» commercial et imposé comme tel lors de sa réalisation. Notre Haute Cour avait même jugé que devait être considéré comme professionnel une personne active dans le commerce de meubles, y trouvant là une «certaine analogie» avec l'activité de construction. Dans ce cas précis, la longue détention du terrain sans y construire avait fait pencher la balance vers la qualification commerciale de celui-ci, en dépit du but d'acquisition ayant prévalu à l'origine.

BERNARD JAHRMANN
EXPERT-COMPTABLE DIPLÔMÉ
DRYS FIDUCIAIRE SA,
LAUSANNE

Réaction

Changer de disque

De retour d'une balade à Nyon en famille, le 4 octobre dernier, une gendarmette me verbalise sur un parking et m'amende de 40 francs pour l'apposition «d'un ancien disque horodateur, plus valable depuis 2003».

Pourtant, il indique la même heure d'arrivée! Maintenant, me dit-elle, il est bleu, les heures au milieu, suivant le disque européen de stationnement. J'ignorais que la Suisse et le canton de Vaud faisaient référence aux commissions européennes dans le cas présent! Il s'en est suivi un dialogue de sourd. - Madame, j'ai pêché par ignorance, un simple avertissement aurait suffi...

- Non cher Monsieur c'est amenable! (...)
Désolé chère Madame, sur internet et Google, il est clairement indiqué que:



- le disque européen de stationnement est paru au *Journal Officiel* du 21/10 2007 (et non 2003);
- que sa mise en œuvre relève de l'arrêté du 6 décembre 2007;
- que le dispositif antérieur peut-être utilisé jusqu'au 31 décembre 2011. Une formation un peu plus citoyenne et diplomatique serait la bienvenue, surtout vis-à-vis des étrangers qui visitent un si beau pays.

JACKIE LESUEUR
THOIRY
FRANCE

Courriers

Gland: le débat entre en gare



Le compte-rendu de la séance de Conseil communal de Gland du 30 septembre, tout comme les affirmations du municipal en charge du dossier, pourraient laisser penser qu'en demandant un report du vote sur le crédit de 4,26 millions pour l'aménagement de la place de la gare, je porterais la responsabilité d'un éventuel retard d'une année de cette réalisation.

Il convient donc d'apporter les précisions suivantes:
- les 14 membres des deux commissions qui ont examiné le préavis en ont recommandé le refus à l'unanimité;
- les deux rapports de ces commissions relevaient les lacunes du préavis et notamment, pour la commission technique, sa surprise d'avoir été informée en séance, du risque non négligeable que les services du Canton n'octroient pas l'autorisation de mettre cette place en zone 20 km/h, alors que tout le projet municipal était construit sur le principe de l'aménagement d'une place de rencontre conviviale pour laquelle cette limite de vitesse est indispensable. Le rapport évoqué par le municipi-

pal Thierry Genoud qui, selon lui, garantirait l'autorisation cantonale toujours pas acquise, a été commandé suite aux travaux de la commission, donc bien trop tard pour que les services puissent se déterminer. Il s'agit là d'une grave erreur de gestion, d'autant moins excusable que ce n'est pas la première fois que le conseil est confronté à un cas pareil. Dans le dossier du plan de quartier Commune-Borgeaud, le même problème s'était posé à propos du pont enjambant l'autoroute, pour lequel les demandes avaient été faites bien trop tard à l'Office fédéral des routes, différant la décision du Conseil communal. Il est dès lors beaucoup trop facile de vouloir faire porter à des conseillers des retards dus à une gestion approximative d'un dicastère communal qui mérite un traitement plus sérieux que ce qui nous est actuellement proposé. Les membres du Conseil communal sont en droit d'attendre d'être nantis de tous les documents et garanties pour prendre leurs décisions en connaissance de cause, particulièrement lorsque leur vote engage les deniers public pour plusieurs millions de francs.

JEAN-MICHEL FAVEZ,
GLAND

Courses livrées à domicile

Beaucoup de monde parle de soutenir les «petits commerçants» et du plaisir de faire ses courses au centre-ville. Malheureusement, peu d'actions concrètes sont proposées afin

de faciliter de tels achats. C'est pourquoi, nous proposons de mettre en place un service de livraison par vélo au domicile des Nyonnais-e-s pour les courses faites au centre. Sans un tel service, que faire de nos sacs de courses remplis? Avec ce système (qui existe déjà à Lausanne) nous pourrions enfin rester en ville pour flâner, boutique et s'arrêter dans les bistrot sans en être empêché. Cela permettra aussi aux personnes avec de petits enfants d'avoir les mains libres et aux personnes se rendant en ville en bus, à vélo ou à pied de se faciliter la vie. D'autre part, comme à Zurich, les coursiers pourraient, au retour, reprendre les déchets à trier (verres, alu, papier) et les déposer à la déchetterie. Cette proposition, qui a déjà été faite à la Municipalité en 2007, est favorable aux commerçants de Nyon, simple à mettre en place et encourage la mobilité douce, raison pour laquelle nous l'inclurons dans notre programme.

DAVID VOGEL
PRÉSIDENT DES VERT'LIBÉRAUX
NYON

Penser aux bébés phoques

Alors que les Etats-Unis et le Mexique boycottent depuis longtemps déjà les produits canadiens à base de phoque et que les Etats-Unis ont décidé d'en arrêter totalement les importations et le commerce en août de cette année, la conseillère fédérale Leuthard juge une interdiction du commerce de ces produits «problématique sous l'angle du droit commercial». La Suisse pourrait être réprimandée par l'OMC.

Mme Leuthard semble omettre intentionnellement le fait que les économies des Etats-Unis et de l'UE ont aussi fait passer une interdiction de faire du commerce avec ces produits. La chasse aux phoques pratiquée par le Canada atteint des sommets de cruauté, d'absurdité et de duperie. Chaque année, près de 900 000 phoques sont tués à coups de crochets en fer sur la banquette du fleuve Saint-Laurent. Cet abattage considéré comme «humain» entraîne rarement une mort immédiate. Il arrive assez souvent que les animaux soient encore dépecés vivants - comme en attestent des vidéos enregistrées par des amis des animaux. Il est officiellement interdit de filmer. Les personnes abattant les phoques sont protégées par les gardes-côtes. En hiver, ce massacre protégé par l'Etat canadien apporte un complément de revenu à quelques dizaines de familles de pêcheurs. La part du commerce des produits à base de phoque dans le PIB du Canada avoisine 0,06%. Mais des intérêts économiques particuliers - si insignifiants et si contestés soient-ils - semblent primer, en Suisse également, sur le bien-être d'êtres vivants doués de sensibilité. Comme elle se désolidarise du boycott européen, la Suisse devient un centre névralgique pour des produits fondés sur la torture animale. Notre gouvernement semble indifférent aux maux absurdes infligés de l'autre côté de l'Atlantique. A quoi bon disposer d'une loi sur la protection des animaux si sa teneur est sacrifiée sur l'autel des humeurs politiques et économiques?

SARA WEHRLI,
SCIENTIFIQUE SPÉCIALISÉE
DANS L'ENVIRONNEMENT,
PROTECTION SUISSE DES ANIMAUX
BÂLE

Ily a tapas et pas tapas

A la suite d'un publibreportage, je suis allée au Café des Arts, mais on n'y trouve pas de tapas comme on les mange en Espagne: différents petits plats pas trop chers au Café des Arts, c'est tartare de saumon ou de bœuf pour 19,50 francs. J'ai été très déçue. Dommage l'endroit a l'air sympa.

CORINNE ROVEDA
GLAND



Living in Nyon

Living on the borderline

Every Thursday night I present a radio programme on World Radio Switzerland the English speaking radio station. Each week, myself and other expatriates talk about their experiences of living in this country. On last week's show we talked about the fact that here in Switzerland you are never really far from an international border. All of us agreed that no matter how long we have been living here, we still get a slight thrill every time we cross over a border. John (a Canadian) said that in his country (in some) areas you would have to drive for three days before you reached a border line. When I was growing up in the Yorkshire Dales, «going over the border» meant simply driving from one county (region) to another, in my case from Yorkshire to Lancashire. I guess the equivalent here would be driving from the canton of Vaud to the Valais. Official borders with a customs guard on duty are easy to define and recognisable, yet I've discovered that mobile phone companies don't quite recognise these borders. If I am down at the bottom of hill in Nyon, say near the lake or even by the outdoor swimming pool, my phone will send me a message saying: «Welcome to France». It's a bit strange when I know I am definitely on Swiss soil. I'm also always intrigued that Lac Léman is divided by a border. For example, if you take the CGN ferry across to Evian, in theory the moment you are on the lake, you are crossing international waters. I wonder where the border actually is (do the fish in the lake know?) We are lucky here in Nyon to have some super destinations on the other side of our nearest borders: such as Divonne with its colourful Sunday market or the pretty mediaeval village of Yvoire, but it's so easy here to go further afield to different countries, even in one day. An American friend of mine (living in Gland), likes to take her visitors on a special day trip. This takes them on a journey where they have breakfast in France, lunch in Italy, finishing off with dinner in Switzerland. You see whilst for many readers, border crossing may be nothing special, for someone like my friend and I, it's exciting and quite simply, bordering on the fun.

CATHERINE NELSON POLLARD
Freelance writer and the founder of the website <http://www.livinginnyon.com>
cnp@bluewin.ch

Clin d'œil

Concurrence au balcon

Achemin des Tines, les Nyonnais Pierre Jossier et Pierre Zaech sont voisins et amis, mais aussi amateurs de nos «clins d'œil». Cependant en matière de balcons fleuris, ils sont «deux concurrents féroces». Ils sont encore deux jardiniers à trouver dommage que Nyon n'organise pas un concours des balcons fleuris.

