

La répartition intercantonale des immeubles (2^{ème} partie)

Conséquences du revirement jurisprudentiel

Daniel de Vries Reilingh, avocat, LL.M.*

Table des matières

Dans la dernière édition:

1	Introduction	5.2	Le gain immobilier
2	Les deux nouveaux arrêts du Tribunal fédéral	5.2.1	Résumé de l'ancienne jurisprudence
2.1	L'arrêt du 19 novembre 2004	5.2.2	Les conséquences de la nouvelle jurisprudence et esquisses de solutions
2.2	L'arrêt du 18 avril 2005	5.2.2.1	Prise en considération des pertes d'exploitation par le for immobilier?
3	Les immeubles appartenant à la fortune privée	5.2.2.2	Prise en charge de l'excédent de charges du siège par les fors d'immeuble de placement?
3.1	Résumé de l'ancienne jurisprudence	6	Les immeubles des commerçants professionnels d'immeubles
3.2	Les conséquences de la nouvelle jurisprudence et esquisses de solutions	6.1	Les immeubles situés dans un canton d'établissement stable
3.2.1	Plusieurs fors immobiliers (fors spéciaux)	6.2	Les immeubles situés dans un canton sans établissement stable
3.2.2	Un for immobilier (for spécial) et d'autres fors spéciaux	6.2.1	Le rendement immobilier
3.2.3	Un (ou plusieurs) for spécial et un for secondaire	6.2.1.1	Résumé de l'ancienne jurisprudence
3.2.3.1	Le for secondaire dépend d'un for spécial	6.2.1.2	La conséquence de la nouvelle jurisprudence
3.2.3.2	Le for secondaire dépend du for principal	6.2.2	Le gain immobilier
4	Les immeubles d'exploitation	6.2.2.1	Résumé de l'ancienne jurisprudence
4.1	Le rendement immobilier	6.2.2.2	Conséquences de la nouvelle jurisprudence
4.2	Le gain immobilier	6.2.2.2.1	Prise en charge de la perte du siège/domicile par le for de l'immeuble destiné à la vente
4.2.1	Résumé de l'ancienne jurisprudence	6.2.2.2.2	Prise en charge de la perte ou de l'excédent de charges du siège/domicile par les autres fors
4.2.2	Les conséquences de la nouvelle jurisprudence		

Dans cette édition:

5	Les immeubles de placement des entreprises sans établissement stable	7	Conclusion
5.1	Le rendement immobilier		Bibliographie
5.1.1	Résumé de l'ancienne jurisprudence		
5.1.2	Les conséquences de la nouvelle jurisprudence et esquisses de solutions		
5.1.2.1	Attribution de l'excédent de charges du for immobilier		
5.1.2.2	Refacturation de la perte au for immobilier?		
5.1.2.3	Prise en charge de l'excédent du siège par les autres cantons?		
5.1.2.4	Prise en considération des pertes d'exploitation du siège par le for immobilier?		
5.1.2.5	Prise en charge de la perte d'exploitation du siège par plusieurs fors spéciaux?		

* Expert fiscal diplômé, Lausanne.

5 Les immeubles de placement des entreprises sans établissement stable³²

Les immeubles ne servant qu'indirectement à la poursuite du but social sont caractérisés par l'appellation «immeuble de placement», comme des immeubles locatifs par exemple. Par immeuble de placement, on désigne tout immeuble qui ne constitue pas une installation fixe et permanente servant à l'exploitation d'une entreprise par le propriétaire du bien foncier³³.

Les entreprises ne disposant pas d'un établissement stable extracantonal ne sont assujetties dans un autre canton que celui du for principal qu'en raison de la détention d'un immeuble de placement (immeuble locatif par exemple)³⁴. Ces immeubles constituent un for spécial d'imposition. La répartition est en grande partie effectuée de façon objective (sous réserve de la répartition proportionnelle des dettes et des intérêts passifs)³⁵, le for spécial étant en droit d'imposer la fortune, le rendement ainsi que le gain immobiliers. Il n'est en revanche pas légitimé à taxer une quote-part du capital et du bénéfice d'exploitation. Selon l'ancienne jurisprudence, il n'était par conséquent pas tenu de prendre en considération des pertes d'exploitation, puisqu'il ne participe pas à l'imposition des bénéficiaires³⁶.

5.1 Le rendement immobilier

5.1.1 Résumé de l'ancienne jurisprudence

Comme nous venons de voir, le rendement immobilier est attribué de façon objective au canton de situation de l'immeuble de placement. Ce canton doit admettre, également de manière objective, la déduction des frais d'en-

tretien et d'administration³⁷, c'est-à-dire les frais de réparation, de rénovation et d'entretien qui ne constituent pas une plus-value, les primes d'assurance en relation avec l'immeuble (assurance-chose et assurance responsabilité civile notamment), les frais de nettoyage, de conciergerie, les honoraires de gérance et les contributions périodiques pour la distribution de l'eau, les contributions périodiques aux frais d'éclairage, de nettoyage des rues et d'enlèvement des ordures ménagères en tant qu'ils sont à la charge du propriétaire³⁸. Les impôts directement liés à la fortune et au rendement immobiliers (y compris notamment les impôts fonciers) sont également déductibles de manière objective. Il en va ainsi des impôts directs cantonaux et communaux³⁹. Une part de l'impôt fédéral direct peut également être défalquée, la répartition pouvant être effectuée en fonction des impôts cantonaux et communaux⁴⁰.

En cas d'excédent de frais d'entretien et d'administration, celui-ci doit être supporté par le canton du siège. Toutefois, d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral⁴¹, le siège peut, durant la période fiscale suivante, refacturer à charge du for spécial l'excédent qu'il a dû supporter⁴². Compte tenu du report de pertes de sept ans (cf. art. 10 al. 3 et 25 al. 2 LHID), l'excédent de frais d'entretien et d'administration doit être supporté en définitive par le canton où il a été généré, la priorité devant être accordée au report de pertes dans le temps par rapport au report de pertes dans l'espace. Autrement dit, le report de pertes dans le canton du for immobilier (lieu de situation de l'immeuble de placement) est prioritaire par rapport au report de pertes dans d'autres cantons (canton du siège dans notre situation)⁴³.

S'agissant des intérêts passifs, ils sont répartis en fonction des actifs localisés, c'est-à-dire qu'ils doivent être pris en

32 Les règles exposées ci-après s'appliquent également aux immeubles de placement d'une entreprise intercantonale situés dans un canton où cette dernière ne dispose pas d'établissement stable.

33 PASCHOUD, L'imposition des immeubles de placement en droit fiscal intercantonal, p. 540.

34 A noter qu'ils peuvent détenir des immeubles d'exploitation ou de placement situés dans le canton de siège. Ces immeubles ne sont cependant pas constitutifs d'un for spécial (SCHÄRER, Verlustverrechnung von Kapitalgesellschaften im interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht, p. 237). Les immeubles de placement situés dans le canton du siège sont par conséquent traités comme les immeubles d'exploitation dans le cadre de la répartition intercantonale (DE VRIES REILINGH, La double imposition intercantonale, n° 666, p. 206, et n° 690, p. 214).

35 DÄTWYLER, Die Behandlung von Unternehmungsliegenschaften im interkantonalen Steuerrecht, p. 64; SCHÄRER, Verlustverrechnung von Kapitalgesellschaften im interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht, p. 237.

36 PASCHOUD, Excédents de charges et report de pertes dans les relations intercantionales, p. 613; ATF 111 Ia 220 consid. 2b, p. 225 - 226.

37 LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 113; RYSER/ROLLI, Précis de droit fiscal suisse (impôts directs), p. 116.

38 DE VRIES REILINGH, La double imposition intercantonale, n° 674, p. 208.

39 Cf. HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 n° 24, p. 505; SCHÄRER, Verlustverrechnung von Kapitalgesellschaften im interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht, p. 239.

40 HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 n° 24, p. 505; SCHÄRER, Verlustverrechnung von Kapitalgesellschaften im interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht, p. 239 n° 33.

41 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I B n° 39, 40 consid. 7 et 41 consid. 4; cf. PASCHOUD, L'imposition des immeubles et de leur rendement en droit fiscal intercantonal, p. 145; DÄTWYLER, Die Behandlung von Unternehmungsliegenschaften im interkantonalen Steuerrecht, p. 98.

42 Lorsque la taxation de l'année fiscale concernée est entrée en force, une révision de cette décision ne peut avoir lieu que si la loi fiscale cantonale la prévoit dans cette situation.

43 LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 113.

charge par le canton du for spécial selon la proportion existant entre les actifs situés dans ce canton et les actifs totaux du contribuable. A noter qu'à la différence des règles applicables aux personnes physiques⁴⁴, un éventuel excédent d'intérêts passifs au for immobilier doit être supporté uniquement par le canton du siège, à l'exclusion d'autres fors spéciaux. Une refacturation (cf. paragraphe précédent) entraine, en tout cas sous l'égide de l'ancienne jurisprudence, également en ligne de compte⁴⁵.

Lorsqu'un excédent d'intérêts passifs ou de frais d'entretien et d'administration conduit à une perte dans le canton du domicile fiscal principal, cette perte ne devait, sous l'égide de l'ancienne jurisprudence, pas être supportée par d'autres cantons où un immeuble de placement était situé. Dans la mesure où la perte ne pouvait être compensée par des rendements ou gains immobiliers ou des bénéfices d'exploitation futurs (dans le délai de sept ans; cf. art. 10 al. 3 et 25 al. 2 LHID), elle devenait définitive. Dans cette situation, le contribuable était imposé plus lourdement; il subissait une perte de répartition, ce qui a été critiqué par la doctrine⁴⁶.

définitive et pouvait également conduire à une surimposition du contribuable (ou perte de répartition).

Exemple 8⁴⁷: Répartition du rendement immobilier d'un immeuble de placement

La société X. SA a son siège dans le canton A où elle exploite une entreprise. Elle dispose d'immeubles de placement dans les cantons B et C. Les actifs localisés sont répartis comme suit:

- Canton A 45 %
- Canton B 40 %
- Canton C 15 %

Le résultat net de l'année N s'élève à 500 000. Le résultat immobilier, contenu dans le résultat net, se présente comme suit:

	Canton B	Canton C
Rendement immobilier	150 000	50 000
Entretien/administration	-20 000	-10 000
Impôts (ICC et IFD)	-15 000	-5 000
Intérêts passifs (intérêts hypothécaires relatifs aux immeubles concernés)	-30 000	-20 000
Rendement immobilier net	85 000	15 000

Les autres intérêts passifs de l'entreprise s'élèvent à 100 000 (variante 1: 200 000).

La répartition intercantonale de l'exemple 8 se présente de la manière suivante.

Exemple 8: Répartition du rendement immobilier d'un immeuble de placement

	Canton A (siège)	Canton B (for spécial)	Canton C (for spécial)	Total
Actifs	45 %	40 %	15 %	100 %
Résultat net				500 000
Rendement immobilier (répartition objective)		150 000	50 000	
Entretien/administration (répartition objective)		-20 000	-10 000	
Impôts (ICC et IFD) (répartition objective)		-15 000	-5 000	
Intérêts passifs (en fonction des actifs localisés)		-60 000	-22 500	-150 000
Bénéfice net imposable	432 500	55 000	12 500	500 000

Sous l'ancienne jurisprudence également, le canton du lieu de situation de l'immeuble de placement n'avait pas à tenir compte du résultat d'exploitation de l'entreprise et à supporter, le cas échéant, une perte d'exploitation du for fiscal principal. Dans la mesure où cette perte ne pouvait être compensée par des bénéfices dans le délai de sept ans (art. 10 al. 3 et 25 al. 2 LHID), elle devenait

Dans l'exemple 8, variante 1 (pour la répartition intercantonale, cf. la page suivante), le canton A conservait, sous l'égide de l'ancienne jurisprudence, en principe le droit de refacturer l'année suivante (N + 1), la perte du canton C de 2500 prise en charge durant l'année N⁴⁸.

Toujours sous l'ancienne jurisprudence, si le résultat attribué au siège n'était pas suffisant pour absorber la perte résultant dans le canton C, une perte de répartition (ou une surimposition) pouvait être générée (dans la mesure

44 Cf. DE VRIES REILINGH, La double imposition intercantonale, n° 461 - 463, p. 153.

45 DE VRIES REILINGH, La double imposition intercantonale, n° 681, p. 211.

46 PASCHOUD, Excédents de charges et report de pertes dans les relations intercantionales, p. 620.

47 Exemple inspiré de LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 114 - 115 et p. 186 - 187.

48 DE VRIES REILINGH, La double imposition intercantonale, n° 679 et 681, p. 210 et 211.

Exemple 8, variante 1: Prise en charge de l'excédent d'intérêts passifs par le siège

	Canton A (siège)	Canton B (for spécial)	Canton C (for spécial)	Total
Intérêts passifs (en fonction des actifs localisés)		-100 000	-37 500	-250 000
Bénéfice net/Perte nette	487 500	15 000	-2 500	500 000
Perte du canton C mise à charge du siège (canton A)	-2 500		2 500	
Bénéfice net imposable	485 000	15 000	0	500 000

où la perte ne pouvait pas être compensée avec des rendements ou gains immobiliers ou des bénéfices d'exploitation futurs), car le canton B n'était pas obligé de supporter la perte des autres cantons. Ainsi, si dans l'exemple 8, le résultat de l'année N est de 12 500 et les intérêts passifs totaux de 250 000 (y compris les intérêts hypothécaires de 50 000), la répartition intercantonale se présente de la manière suivante (cf. exemple 8, variante 2, dont la répartition intercantonale figure ci-dessous).

5.1.2 Les conséquences de la nouvelle jurisprudence et esquisses de solutions

Il convient tout d'abord de préciser que les deux arrêts modifiant la jurisprudence antérieure ne traitent pas de la répartition intercantonale des immeubles de placement. Seuls les immeubles d'exploitation (arrêt du 19 novembre 2004⁴⁹) et les immeubles appartenant à la fortune privée (arrêt du 18 avril 2005⁵⁰) sont concernés par les arrêts rendus par notre Haute Cour. Toutefois, cette dernière a considéré que «le droit d'imposition ex-

Exemple 8, variante 2: Excédent de charges au siège

	Canton A (siège)	Canton B (for spécial)	Canton C (for spécial)	Total
Actifs	45 %	40 %	15 %	100 %
Résultat net (répartition objective)				150 000
Rendement immobilier (répartition objective)		150 000	50 000	
Entretien/administration (répartition objective)		-20 000	-10 000	
Impôts (ICC et IFD) (répartition objective)		-15 000	-5 000	
Intérêts passifs (en fonction des actifs localisés)		-100 000	-37 500	-250 000
Bénéfice net/Perte nette	0	15 000	-2 500	12 500
Perte du canton C mise à charge du siège (canton A)	-2 500		2 500	
Bénéfice net imposable	-2 500	15 000	0	

Dans l'exemple 8, variante 2, malgré la perte de 2500 au siège (canton A), le canton B (for spécial) a été légitimé, sous l'égide de l'ancienne jurisprudence, à imposer le rendement immobilier net de 15 000 qui lui est attribué. La perte de 2500 prise en charge par le canton du siège (canton A) durant l'année N pouvait en principe être re-facturée au canton C en N + 1.

clusif du for immobilier (...) ne devait pas s'exercer au détriment du contribuable et des autres cantons où des établissements stables étaient situés» (arrêt du 19 novembre 2004⁵¹), qu'il convenait d'éviter des pertes de

49 ATF 131 I 249.

50 ATF 131 I 285.

51 ATF 131 I 249 consid. 6.3, p. 262. En allemand: «Andererseits darf die Ausdehnung des Besteuerungsrechts des Kantons

répartition et que l'interdiction du traitement discriminatoire venait limiter le droit d'imposition exclusif du for immobilier (arrêt du 18 avril 2005⁵²).

Compte tenu de ces considérations, la nouvelle jurisprudence doit à notre avis également s'appliquer à la répartition du rendement immobilier – et du gain immobilier (cf. ch. 5.2.2 ci-après) – des immeubles de placement extracantonaux⁵³. Les règles de répartition valables jusqu'à maintenant et qui gouvernent ce type d'immeubles subissent par conséquent une modification. Ci-après, nous résumons brièvement les principales modifications qui s'imposent désormais s'agissant de la répartition du rendement immobilier des immeubles de placement.

5.1.2.1 Attribution de l'excédent de charges du for immobilier

La première question qui se pose est de savoir quel canton doit désormais supporter l'excédent de charges du for immobilier? Est-ce toujours le for fiscal principal ou est-ce que les autres fors immobiliers doivent également y participer? Dans la mesure où le principe du droit exclusif d'imposition du for immobilier est maintenu, il n'y a pas de raison que les autres fors spéciaux participent, dans cette situation, à la prise en charge de l'excédent. Ainsi, la répartition intercantonale de l'exemple 8, variante 1, ne subit, en principe, pas de modification en raison de la nouvelle jurisprudence (cf. toutefois ch. 5.1.2.2 ci-dessous).

5.1.2.2 Refacturation de la perte au for immobilier?

La deuxième question à résoudre est celle de savoir si le principe de refacturation – et qui veut que ce soit le for ayant généré la charge qui doit la supporter en définitive – doit être maintenu? Si l'on considère que la nouvelle jurisprudence vise seulement à abolir les pertes de répartition, mais ne modifie au surplus en rien les règles de répartition en vigueur jusqu'à présent, ce principe doit être maintenu. A notre sens toutefois – et la jurisprudence peut également être interprétée de cette manière –, les règles de répartition doivent être simplifiées et leur application facilitée, raison pour laquelle la possibilité de

refacturer les charges supportées doit tout simplement être supprimée. Concrètement, cela signifie que dans l'exemple 8, variante 1, ci-avant, la perte de 2500 supportée en N par le canton du siège (canton A), ne peut désormais plus être refacturée au canton l'ayant généré, c'est-à-dire dans cet exemple au canton C (for spécial). Il en va de même de l'exemple 8, variante 2.

5.1.2.3 Prise en charge de l'excédent du siège par les autres cantons?

Lorsque le canton du siège doit prendre en charge un excédent (d'intérêts passifs ou de frais d'acquisition du rendement immobilier), il peut arriver qu'une perte soit ainsi générée dans ce canton. Il en va ainsi dans l'exemple 8, variante 2, ci-avant. Une perte de répartition n'était pas exclue dans cette situation.

Compte tenu du revirement de jurisprudence, les autres cantons pouvant taxer le contribuable doivent à notre avis désormais supporter cette perte. Ainsi, dans l'exemple 8, variante 2, le canton B (for spécial) doit imputer l'excédent de 2500 du siège (canton A) sur son rendement immobilier net. La répartition intercantonale se présente ainsi de la manière suivante (cf. l'exemple 8, variante 2 figurant à la page suivante).

5.1.2.4 Prise en considération des pertes d'exploitation du siège par le for immobilier?

Sauf si le délai de sept ans (art. 10 al. 3 et 25 al. 2 LHID) devait être échu, il n'est pas indispensable que le canton du lieu de situation de l'immeuble de placement tienne compte des pertes d'exploitation du siège pour éviter une perte de répartition. Le critère de l'échéance du délai pour compenser les pertes reportées ne semble cependant plus déterminant au vu du revirement de jurisprudence. En effet, dans la première affaire jugée – qui concernait également la question de la prise en charge de la perte d'exploitation par un autre for –, il n'a pas été précisé que le délai de sept ans était échu. Au demeurant, si la nouvelle jurisprudence a pour but d'éviter toute perte de répartition et d'obliger les cantons ayant un droit d'imposition exclusif de tenir compte des pertes d'exploitation, le canton du lieu de situation de l'immeuble de placement doit à notre sens supporter d'éventuelles pertes d'exploitation et ne peut plus imposer le rendement immobilier sans en tenir compte.

der gelegenen Sache (...) sich nicht zu Ungunsten des Steuerpflichtigen und der übrigen Kantone mit Betriebsstätten auswirken.»

52 ATF 131 I 285 consid. 4.1, p. 290. En allemand: «(...) doch ist im Sinne der mit BGE 131 I 249 eingeleiteten Rechtsprechung dafür zu sorgen, dass weitere Ausscheidungsverluste möglichst vermieden werden (vgl. E. 6.3 S. 261 des genannten Urteils).»

53 SCHENK/WALTER, Ausscheidungsverluste (fast) den Garaus gemacht (p. 620 - 621) ne semblent pas partager cet avis et considèrent que l'ancienne jurisprudence reste valable.

Exemple 8, variante 2: Prise en charge de l'excédent résultant au siège par le for spécial

	Canton A (siège)	Canton B (for spécial)	Canton C (for spécial)	Total
Actifs	45 %	40 %	15 %	100 %
Résultat net (répartition objective)				150 000
Rendement immobilier (répartition objective)		150 000	50 000	
Entretien/administration (répartition objective)		-20 000	-10 000	
Impôts (ICC et IFD) (répartition objective)		-15 000	-5 000	
Intérêts passifs (en fonction des actifs localisés)		-100 000	-37 500	-250 000
Bénéfice net/Perte nette	0	15 000	-2 500	12 500
Perte du canton C mise à charge du siège (canton A)	-2 500		2 500	
Résultat intermédiaire	-2 500	15 000	0	
Prise en charge de l'excédent résultant au siège par le canton B	2 500	-2 500		
Bénéfice net imposable	0	12 500	0	12 500

Exemple 9: Prise en charge de la perte d'exploitation par le for spécial

La société X. SA a son siège dans le canton A où elle exploite une entreprise. Elle dispose d'un immeuble de placement dans le canton B. Les actifs localisés sont répartis comme suit:

- Canton A 60 %
- Canton B 40 %

Le résultat net de l'année N s'élève à 50 000. Le résultat immobilier, contenu dans le résultat net, se présente comme suit:

	<u>Canton B</u>
Rendement immobilier	150 000
Entretien/administration	-20 000
Impôts (ICC et IFD)	-15 000
Intérêts passifs (intérêts hypothécaires relatifs à l'immeuble situé dans le canton B)	-30 000
Rendement immobilier net	85 000

Les autres intérêts passifs de l'entreprise s'élèvent à 120 000.

Comment se présente la répartition intercantonale?

Dans l'exemple 9, la perte d'exploitation du siège (canton A) de 5000 doit être supportée par le canton du lieu de situation de l'immeuble (canton B), malgré le fait que cette perte pourrait être reportée dans le temps dans le canton du siège.

A notre sens, le principe de la refacturation (soit prise en charge en N + 1 par le canton du siège de la perte supportée en N par le canton du lieu de situation) devrait également être aboli, dans le but justement d'éviter des corrections jusqu'à sept ans après la période fiscale N, ce qui compliquerait beaucoup la répartition intercantonale.

Exemple 9: Prise en charge de la perte d'exploitation par le for spécial

	Canton A (siège)	Canton B (for immobilier)	Total
Actifs	60 %	40 %	100 %
Résultat net			500 000
Rendement immobilier (répartition objective)		150 000	
Entretien/administration (répartition objective)		-20 000	
Impôts (ICC et IFD) (répartition objective)		-15 000	
Intérêts passifs (en fonction des actifs localisés)		-60 000	-150 000
Résultat net	-5 000	55 000	50 000
Prise en charge de la perte d'exploitation du siège (canton A) par le canton B (lieu de situation de l'immeuble)	5 000	-5 000	
Résultat imposable	0	50 000	50 000

5.1.2.5 Prise en charge de la perte d'exploitation du siège par plusieurs fors spéciaux?

Comment se répartit la perte d'exploitation du siège lorsqu'on est en présence, à côté du for fiscal principal, de plusieurs fors spéciaux où des immeubles de placement sont situés? Comme pour les personnes physiques (cf. ch. 3.2.3) la perte doit, à notre avis, être supportée par tous les cantons en fonction du bénéfice net, car seule l'application de cette règle permet de traiter tous les can-

Le résultat net de l'année N s'élève à 50 000. Le résultat immobilier, contenu dans le résultat net, se présente comme suit:

	Canton B	Canton C
Rendement immobilier	150 000	50 000
Entretien/administration	-20 000	-10 000
Impôts (ICC et IFD)	-15 000	-5 000
Intérêts passifs (intérêts hypothécaires)	-30 000	-20 000
Rendement immobilier net	85 000	15 000

Les autres intérêts passifs de l'entreprise s'élèvent à 100 000.

La répartition intercantonale de l'exemple 10 figure ci-dessous.

Exemple 10: Prise en charge de la perte d'exploitation par plusieurs fors spéciaux

	Canton A (siège)	Canton B (for spécial)	Canton C (for spécial)	Total
Actifs	45 %	40 %	15 %	100 %
Résultat net (répartition objective)				50 000
Rendement immobilier (répartition objective)		150 000	50 000	
Entretien/administration (répartition objective)		-20 000	-10 000	
Impôts (ICC et IFD) (répartition objective)		-15 000	-5 000	
Intérêts passifs (en fonction des actifs localisés)		-60 000	-22 500	150 000
Résultat net	-17 500	55 000 (81 %)	12 500 (19 %)	50 000
Prise en charge de la perte du siège (canton A) par les cantons B et C en fonction de leur résultat net	17 500	-14 175	-3 325	
Résultat imposable	0	40 825	9 175	50 000

tons concernés de manière égale. Il n'y a au demeurant aucune raison de répartir la perte en fonction des actifs localisés, cette règle particulière ne s'appliquant qu'à la répartition des intérêts passifs.

Exemple 10⁵⁴: Prise en charge de la perte d'exploitation par plusieurs fors spéciaux

La société X. SA a son siège dans le canton A où elle exploite une entreprise. Elle dispose d'immeubles de placement dans les cantons B et C. Les actifs localisés sont répartis comme suit:

- Canton A 45 %
- Canton B 40 %
- Canton C 15 %

Comme l'illustre l'exemple 10 ci-dessus, lorsqu'on est en présence de deux fors spéciaux, ces derniers doivent à notre avis prendre en charge la perte d'exploitation en fonction de leur résultat net. Cette manière de répartir la perte du siège paraît équitable et facile à mettre en œuvre.

Une refacturation de la perte supportée en N à charge du siège en N + 1 n'entre à notre avis pas en ligne de compte.

5.2 Le gain immobilier

5.2.1 Résumé de l'ancienne jurisprudence

Le gain immobilier est attribué de façon objective au canton du lieu de situation. Cette règle vaut tant pour la plus-value conjoncturelle ou proprement dite (valeur qui dépasse le prix d'acquisition, augmenté des impenses)

54 Même donnée que l'exemple 8 (qui est inspiré de LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 114 - 115 et p. 186 - 187), sauf que le résultat net s'élève à 50 000 au lieu de 500 000.

que pour la réintégration d'amortissements (différence entre la valeur comptable et le prix d'acquisition, augmenté des impenses)⁵⁵. Le for immobilier doit par contre admettre en déduction les frais liés à la vente de l'immeuble⁵⁶.

Le résultat d'exploitation (sans tenir compte de la perte subie en vendant l'immeuble) s'élève à 100 000.

La répartition intercantonale de l'exemple 11 figure ci-dessous.

Exemple 11: Perte immobilière prise en charge par le siège

	Canton A (siège)	Canton B (immeuble de placement)	Total
Résultat d'exploitation	100 000		100 000
Perte sur immeuble		-200 000	-200 000
Prise en charge de la perte par le canton du siège	-200 000	200 000	
Résultat imposable	-100 000	0	-100 000

Sous l'égide de l'ancienne jurisprudence, le canton du lieu de situation ne devait pas supporter une partie des frais d'administration ou généraux de l'entreprise, dès lors qu'il n'est pas légitimé à imposer une partie du bénéfice d'exploitation⁵⁷.

La perte consécutive à une aliénation doit être prioritairement prise en charge par le canton du lieu de situation de l'immeuble, c'est-à-dire que ce canton doit imputer cette perte sur d'éventuels gains ou rendements immobiliers d'autres immeubles de placement dans son canton⁵⁸. Un éventuel excédent de pertes doit être supporté par le canton du domicile principal. Si un excédent devait en résulter dans ce dernier canton, il ne doit pas être pris en charge par d'autres cantons où un immeuble de placement est situé⁵⁹. Dans cette situation, l'entreprise risquait de subir une perte de répartition, du moins sous l'égide de l'ancienne jurisprudence⁶⁰.

La perte de 200 000 consécutive à la vente de l'immeuble de placement dans le canton B doit être prise en charge par le canton A (siège) et y conduit à un résultat négatif (perte de 100 000).

Exemple 12: Vente d'un immeuble de placement extracantonal – plusieurs fors spéciaux

Les données sont les mêmes que dans l'exemple 11. L'entreprise dispose cependant, en plus, d'un immeuble de placement situé dans le canton C. Les actifs localisés sont répartis comme suit:

- Canton A 45 %
- Canton B 40 %
- Canton C 15 %

Le rendement immobilier de l'immeuble situé dans le canton C, contenu dans le résultat net, se présente comme suit:

	<u>Canton C</u>
Rendement immobilier	50 000
Entretien/administration	-10 000
Impôts (ICC et IFD)	-5 000
Intérêts passifs (intérêts hypothécaires)	-20 000
Rendement immobilier net	15 000

Le résultat net de l'année N s'élève à 100 000. Les autres intérêts passifs de l'entreprise s'élèvent à 100 000.

La répartition intercantonale de l'exemple 12 figure à la page suivante.

Dans l'exemple 12, bien que, globalement, le résultat soit négatif en raison de la perte immobilière de 200 000 subie en vendant l'immeuble de placement, le canton C a été, sous l'égide de l'ancienne jurisprudence, légitimé à imposer le rendement immobilier généré dans son canton sans tenir compte de la perte du siège. Le contribuable subissait ainsi une surimposition, appelée perte de répartition. En effet, dès lors que le canton du for spécial (dans l'exemple 12 le canton C) ne participe pas à l'imposition globale de l'entreprise, il n'avait, jusqu'à récemment, pas non plus à prendre à sa charge une perte d'exploitation.

Exemple 11: Vente d'un immeuble de placement extracantonal

Informations relatives à l'immeuble de placement:

- Prix d'acquisition 1 200 000
- Prix de vente 800 000
- Valeur comptable 1 000 000

55 ATF 111 Ia 120 = LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I B n° 36; § 7, I D n° 37. Elle s'applique même lorsque le canton du domicile principal a dû prendre en charge antérieurement des revenus négatifs de l'immeuble, causés notamment par des amortissements.

56 SCHÄRER, Verlustverrechnung von Kapitalgesellschaften im interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht, p. 239.

57 ATF 111 Ia 220 = LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 37.

58 LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 114.

59 On peut se poser la question si cette règle demeure toujours valable. A notre sens, compte tenu de la modification jurisprudentielle, elle doit être abolie (cf. ci-après).

60 DE VRIES REILINGH, La double imposition intercantonale, n° 687, p. 213.

Exemple 12: Perte immobilière prise en charge par le siège – perte de répartition

	Canton A (siège)	Canton B (for spécial)	Canton C (for spécial)	Total
Rendement immobilier (répartition objective)			50 000	
Entretien/administration (répartition objective)			-10 000	
Impôts (ICC et IFD) (répartition objective)			-5 000	
Intérêts passifs (en fonction des actifs localisés)			-18 000	120 000
Bénéfice net (avant vente immeuble)	83 000		17 000	100 000
Perte immobilière dans le canton B		-200 000		
Prise en charge de la perte par le canton A (siège)	-200 000	200 000		
Résultat imposable	-117 000	0	17 000	

Exemple 13: Vente d'un immeuble de placement extracantonal et perte d'exploitation

Informations relatives à l'immeuble de placement:

- Prix d'acquisition	800 000
- Prix de vente	1 200 000
- Valeur comptable	700 000

Le résultat d'exploitation (sans tenir compte du gain immobilier) est de -100 000 (perte).

La répartition intercantonale de l'exemple 13 figure ci-dessous.

al. 2 LHID). Dans la mesure où le délai légal de sept ans ne suffisait pas pour absorber une perte reportée au siège, une surimposition pouvait néanmoins y résulter. Le contribuable subissait ainsi une perte de répartition.

5.2.2 Les conséquences de la nouvelle jurisprudence et esquisses de solutions

Comme nous avons vu ci-avant (cf. ch. 5.1.2), le revirement jurisprudentiel discuté ici ne concerne pas les im-

Exemple 13: Perte d'exploitation non prise en compte par le for spécial (perte de répartition)

	Canton A (siège)	Canton B (immeuble de placement)	Total
Résultat d'exploitation	-100 000		-100 000
Gain immobilier (plus-value proprement dite et gain comptable)		500 000	500 000
Sous l'égide de l'ancienne jurisprudence, pas de prise en charge de la perte d'exploitation du siège (canton A) par le canton du lieu de situation de l'immeuble (canton B)			
Résultat imposable	-100 000	500 000	

La perte du siège ne pouvait, sous l'égide de l'ancienne jurisprudence, pas être compensée par le gain immobilier réalisé en vendant l'immeuble de placement (dans l'exemple 13, le gain immobilier réalisé dans le canton B). Le canton du lieu de situation de l'immeuble conservait le droit d'imposer ce gain, peu importait le résultat du siège. A ce dernier endroit, l'entreprise bénéficiait (et bénéficie toujours) du report de pertes (art. 10 al. 3 et 25

meubles de placement, mais seulement les immeubles d'exploitation (arrêt du 19 novembre 2004⁶¹) et les immeubles appartenant à la fortune privée (arrêt du 18 avril 2005⁶²).

61 ATF 131 | 249.

62 ATF 131 | 285.

Toutefois, le Tribunal fédéral a considéré que «le droit d'imposition exclusif du for immobilier (...) ne devait pas s'exercer au détriment du contribuable et des autres cantons où des établissements stables étaient situés» (arrêt du 19 novembre 2004⁶³), qu'il convenait d'éviter des pertes de répartition et que l'interdiction du traitement discriminatoire venait limiter le droit d'imposition exclusif du for immobilier (arrêt du 18 avril 2005⁶⁴).

Compte tenu des considérations de notre Haute Cour, la nouvelle jurisprudence doit à notre avis également s'appliquer à la répartition du gain (et du rendement) immobilier des immeubles de placement extracantonaux⁶⁵. Les règles de répartition valables jusqu'à maintenant et qui gouvernent ce type d'immeubles subissent par conséquent des modifications que nous présentons ici.

pas de raison que le canton du lieu de situation de l'immeuble *de placement* ne tienne pas compte des pertes d'exploitation éventuelles lorsqu'il impose le gain immobilier. Bien que le type d'immeuble soit différent, la nature du gain est identique – car dans les deux cas, le gain est de nature conjoncturelle, c'est-à-dire il a été obtenu sans que le contribuable œuvre en investissant du capital ou du travail pour le réaliser (il n'y est en quelque sorte «pour rien») – et la règle de répartition (attribution objective de l'élément imposable au canton du lieu de situation) est également la même. Compte tenu du revirement jurisprudentiel, le canton du lieu de situation de l'immeuble de placement doit, à notre avis, déduire d'éventuelles pertes d'exploitation (reportées) générées dans un autre canton du gain immobilier réalisé dans son for.

Compte tenu de la nouvelle jurisprudence, la répartition intercantonale de l'exemple 13 se présente de la manière suivante (cf. l'exemple 14 figurant ci-dessous):

Exemple 14: Prise en charge de la perte d'exploitation par le for spécial (répartition intercantonale de l'exemple 13 suite au revirement jurisprudentiel)

	Canton A (siège)	Canton B (immeuble de placement)	Total
Résultat d'exploitation	-100 000		-100 000
Gain immobilier (plus-value proprement dite et gain comptable)		500 000	500 000
Prise en charge de la perte d'exploitation du siège (canton A) par le canton du lieu de situation de l'immeuble (canton B)	100 000	-100 000	
Résultat imposable	0	400 000	400 000

5.2.2.1 Prise en considération des pertes d'exploitation par le for immobilier?

Si le canton du lieu de situation de l'immeuble *d'exploitation* d'une entreprise intercantonale doit désormais tenir compte des pertes d'exploitation lorsqu'il détermine le gain de plus-value conjoncturelle (cf. ch. 4.2.2) – qui lui est attribuée de manière objective –, il n'y a, à notre avis,

La perte réalisée au siège (canton A) doit, à notre avis, être prise en charge par le canton du lieu de situation de l'immeuble de placement (canton B). Le gain immobilier, attribué de manière objective, est diminué d'autant. Une refacturation n'entre de toute manière pas en considération, dès lors qu'avec la vente de l'immeuble de placement situé dans le canton B, ce for disparaît.

5.2.2.2 Prise en charge de l'excédent de charges du siège par les fors d'immeuble de placement?

Comme nous avons vu, une perte subie par un for immobilier doit être supportée par le canton du domicile principal. Un excédent de charges (ou de pertes) peut ainsi en résulter au for principal (cf. exemple 12 ci-dessus). Cet excédent doit à notre avis être réparti entre tous les cantons (dont notamment les fors spéciaux) disposant encore de revenus imposables. De cette manière, un excédent au for principal devrait pouvoir être évité, si bien que la situation où un contribuable subissait une impo-

63 ATF 131 I 249 consid. 6.3, p. 262. En allemand: «Andererseits darf die Ausdehnung des Besteuerungsrechts des Kantons der gelegenen Sache (...) sich nicht zu Ungunsten des Steuerpflichtigen und der übrigen Kantone mit Betriebsstätten auswirken.»

64 ATF 131 I 285 consid. 4.1, p. 290. En allemand: «(...) doch ist im Sinne der mit BGE 131 I 249 eingeleiteten Rechtsprechung dafür zu sorgen, dass weitere Ausscheidungsverluste möglichst vermieden werden (vgl. E. 6.3, S. 261 des genannten Urteils).»

65 SCHENK/WALTER, Ausscheidungsverluste (fast) den Garaus gemacht (p. 620 - 621) ne semblent pas partager cet avis et considèrent que l'ancienne jurisprudence reste valable.

sition allant au-delà de sa capacité contributive (perte de répartition) ne devrait plus se produire.

La répartition intercantonale de l'exemple 15 figure ci-dessous.

Exemple 15: Excédent de charges au siège supporté par les fors spéciaux

	Canton A (siège)	Canton B (for spécial)	Canton C (for spécial)	Total
Rendement immobilier (attribution objective)			50 000	
Entretien/administration(attribution objective)			-10 000	
Impôts (ICC et IFD) (attribution objective)			-5 000	
Intérêts passifs (répartis en fonction des actifs localisés)			-18 000	-120 000
Bénéfice net (avant vente immeuble)	83 000		17 000	100 000
Perte immobilière canton B		-90 000		
Prise en charge de la perte du canton B (for spécial) par le canton A (siège)	-90 000	90 000		
Résultat intermédiaire	-7 000	0	17 000	
Prise en charge de la perte résultant au siège par le canton B	7 000	0	-7 000	
Résultat imposable	0	0	10 000	

Exemple 15: Vente d'un immeuble de placement extracantonal et excédent de charges au siège⁶⁶

Une entreprise ayant son siège dans le canton A dispose d'un immeuble de placement dans le canton B qu'elle vend durant l'année N. Informations relatives à l'immeuble de placement:

- Prix d'acquisition	1 200 000
- Prix de vente	910 000
- Valeur comptable	1 000 000

L'entreprise dispose, en plus, d'un immeuble de placement situé dans le canton C. Durant l'année N, le rendement de cet immeuble, contenu dans le résultat net, se présente comme suit:

	Canton C
Rendement immobilier	50 000
Entretien/administration	-10 000
Impôts (ICC et IFD)	-5 000
Intérêts passifs (intérêts hypothécaires)	-20 000
Rendement immobilier net	15 000

Les actifs localisés sont répartis comme suit:

- Canton A	45 %
- Canton B	40 %
- Canton C	15 %

Le résultat net de l'année N s'élève à 100 000 (ce résultat comprend le rendement immobilier du canton C, mais non pas la perte immobilière réalisée dans le canton B). Les autres intérêts passifs de l'entreprise s'élèvent à 100 000.

Dans l'exemple 15, dans la mesure où la prise en charge de la perte sur immeuble du canton B conduit à un excédent de charges au siège (canton A), cet excédent doit, à notre avis, être supporté par le canton C (for spécial), de manière à éviter une surimposition (ou perte de répartition) au contribuable. Le canton C ne doit, à notre avis, plus avoir la possibilité de refacturer, durant l'année N + 1, la perte de 7000 supportée en N.

6 Les immeubles des commerçants professionnels d'immeubles

La notion de commerçant professionnel d'immeubles peut être définie en droit fiscal intercantonal de la même manière qu'en matière d'impôt (fédéral) direct⁶⁷: appartient à cette catégorie de contribuables, celui qui achète

66 Même donnée que l'exemple 12, sauf que la perte subie en vendant l'immeuble de placement s'élève à 90 000 au lieu de 200 000.

67 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 25 consid. 2b et 43, en particulier consid. 2c; § 9, II n° 19; LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 134; HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 nbp 67, p. 522; PASCHOUD, Commerce professionnel d'immeubles en droit fiscal intercantonal, p. 386; PASCHOUD, Quelques aspects de l'imposition des gains immobiliers en droit fiscal intercantonal, p. 294.

et vend méthodiquement des immeubles, pour obtenir un gain, dans une mesure excédant la simple gérance des biens immobiliers ou l'utilisation d'une occasion fortuite. Il y a également commerce professionnel d'immeubles lorsque l'achat et la vente du bien immobilier sont en rapport étroit avec une autre activité à but lucratif du contribuable (entreprise de construction, architecte, etc.)⁶⁸.

La réalisation d'une opération immobilière dans un canton où le commerçant n'a pas son domicile (ou siège) ne crée pas un établissement stable. Le canton de situation n'a donc pas le droit d'imposer une quote-part du bénéfice net global de l'entreprise⁶⁹.

Les immeubles destinés à la vente, faisant partie des actifs commerciaux du commerçant d'immeubles ou de l'entreprise générale de construction, constituent en règle générale des actifs circulants. Ces biens forment en quelque sorte le stock de marchandises du commerçant professionnel, indispensables à l'exercice de l'activité lucrative, et ne sont dès lors pas considérés comme des actifs immobilisés. Le droit fiscal intercantonal tient ainsi compte de la nature particulière de ces immeubles. Les règles de répartition applicables sont en effet différentes de celles valables pour les immeubles qui constituent des actifs immobilisés⁷⁰.

Les principes de répartition sont différents selon que l'immeuble concerné est situé dans un canton dans lequel l'entreprise dispose d'un établissement stable ou non. Nous traiterons d'abord de l'immeuble destiné à la vente situé dans un canton où l'entreprise dispose d'un établissement stable où la même activité est exercée, soit le commerce professionnel d'immeubles (ch. 6.1.), puis de celui qui se trouve dans un canton où l'entreprise n'entretient pas d'établissement stable (ch. 6.2.).

6.1 Les immeubles situés dans un canton d'établissement stable

Lorsqu'une entreprise dispose d'un établissement stable en dehors du canton du siège, on est en présence d'une entreprise intercantonale⁷¹, dont le bénéfice est réparti par quote-parts entre les cantons du siège et des succursales.

Ce principe est également valable pour le commerçant professionnel d'immeubles ou l'entreprise générale de construction, par exemple lorsque le commerçant professionnel entretient une succursale, lorsque l'entrepreneur général dispose d'un bureau de chantier permanent ou encore lorsqu'il exerce son activité par le biais d'un grand chantier de construction constitutif d'un établissement stable⁷².

Dès lors que la répartition a lieu par quote-parts (répartition proportionnelle), des problèmes de pertes de répartition ne se posent pas, car une imposition allant au-delà du bénéfice réalisé n'est ainsi pas possible. Le revirement jurisprudentiel discuté dans la présente contribution n'entraîne par conséquent aucune modification pour la répartition intercantonale.

6.2 Les immeubles situés dans un canton sans établissement stable

Lorsque l'immeuble du commerçant professionnel d'immeubles destiné à la vente se trouve dans un canton où l'entreprise n'entretient pas de succursale, il ne constitue, comme nous venons de voir, pas un établissement stable du contribuable dans le canton de situation⁷³.

6.2.1 Le rendement immobilier

6.2.1.1 Résumé de l'ancienne jurisprudence

Les rendements immobiliers courants et les frais d'entretien des immeubles (y compris une part aux frais d'administration de l'entreprise⁷⁴) sont attribués de manière objective au canton (de situation) concerné.

En dérogation à la règle générale (selon laquelle les intérêts passifs sont répartis proportionnellement, en fonction des actifs localisés), les intérêts passifs des dettes servant à financer les immeubles sont ici attribués de manière objective⁷⁵; ils doivent être supportés exclusi-

68 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 43 consid. 2c; PASCHOUD, Quelques aspects de l'imposition des gains immobiliers en droit fiscal intercantonal, p. 295; DÄTWYLER, Die Behandlung von Unternehmungsliegenschaften im interkantonalen Steuerrecht, p. 107 - 108.

69 PASCHOUD, Commerce professionnel d'immeubles en droit fiscal intercantonal, p. 386.

70 Cf. également HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 n° 41, p. 522.

71 Au sujet de la définition de l'établissement stable, cf. DE VRIES REILINGH, La double imposition intercantonale, n° 561 - 562, p. 179 - 180.

72 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 27; § 7, I B n° 34 consid. 2a.

73 LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 134; HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 n° 43, p. 523; PASCHOUD, Commerce professionnel d'immeubles en droit fiscal intercantonal, p. 386.

74 Cette part peut être fixée en pour-cent du rendement immobilier, cf., par analogie, DÄTWYLER, Die Behandlung von Unternehmungsliegenschaften im interkantonalen Steuerrecht, p. 84 - 85.

75 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 36, 43 et 46 consid. 2c.

vement par le canton de situation et sont déduits du rendement immobilier de l'immeuble concerné⁷⁶.

L'excédent de charges, dû à des intérêts passifs ou des charges d'immeubles supérieurs aux revenus immobiliers, doit être activé⁷⁷, cette «activation» devant être effectuée par objet⁷⁸. Le canton du siège ou les autres cantons (immobiliers) ne doivent pas supporter cet excédent⁷⁹. Ce dernier doit être rajouté aux impenses et compense ainsi le gain immobilier en cas de vente ultérieure de l'immeuble⁸⁰.

Contrairement à la règle habituelle applicable aux immeubles situés dans un canton où l'entreprise ne dispose pas d'établissement stable (cf. ch. 5.1.1), s'agissant du commerçant d'immeubles (et de l'entrepreneur général), le report de pertes de l'excédent des charges dans le temps est ainsi prioritaire par rapport au report de pertes dans l'espace (c'est-à-dire par rapport à la prise en charge de l'excédent de charges par les autres cantons)⁸¹.

Exemple 16⁸²: Activation de l'excédent de charges

Le commerçant immobilier A (personne physique) a son domicile dans le canton Y où se trouve également le siège de son entreprise. Durant l'année N, il a acheté une parcelle de terrain situé en zone à bâtir dans le canton Z où il a ensuite construit un immeuble locatif. Dès l'année N + 1, il a mis l'immeuble en location. A la fin de l'année N + 1, la part des actifs situés dans le canton Z s'élève à 30 %. L'intérêt sur crédit de construction est de 55 000 durant l'année N et de 85 000 en N + 1.

La répartition intercantonale pour le canton Z se présente comme suit:

- *Année N*
Intérêt sur crédit de construction (de 55 000): ce montant doit être activé sur le poste immeuble du canton Z. Le résultat attribué au siège, sans tenir

compte de l'intérêt sur crédit de construction de 55 000, est de 25 000. Il est entièrement imposable dans le canton Y.

– <i>Année N + 1</i>	
Rendement immobilier brut	65 000
Frais d'entretien/charges	–7 000
Frais administratifs (5 %)	–3 250
Intérêts passifs	–85 000
Total	–30 250

Ce montant (–30 250) doit être activé sur le poste immeuble du canton Z.

Le résultat attribué au siège, sans tenir compte des éléments revenant au canton Z, s'élève à 20 000. Il est entièrement imposable dans le canton Y.

Par contre, mise à part la participation aux frais d'administration (de 5 % du rendement immobilier brut), le canton de situation n'a pas dû prendre en considération – sous l'égide de l'ancienne jurisprudence – les autres charges commerciales générales et dès lors supporter une éventuelle perte commerciale générée au siège⁸³. Nous y reviendrons ci-après (cf. ch. 6.2.1.2 ci-dessous).

Exemple 17: Perte d'exploitation au siège (suite de l'exemple 16) – Année N + 2

En N + 2, le total des éléments revenant au canton de domicile (canton Y, où se trouve le siège de l'entreprise) est négatif, soit une perte de 10 000.

Le résultat immobilier dans le canton Z se présente comme suit:

Rendement immobilier brut	120 000
Frais d'entretien/charges	–20 000
Frais administratifs (5 %)	–6000
Intérêts passifs	–70 000
Total	24 000

Le montant de 24 000 est entièrement imposable dans le canton Z. Ce dernier ne doit pas (encore) tenir compte des montants activés en N et en N + 1 dans le cadre de l'imposition du rendement immobilier en N + 2.

Sous l'égide de l'ancienne jurisprudence, la perte de 10 000 attribuée au canton Y (siège de l'entreprise et domicile du commerçant d'immeubles) n'a pas dû être prise en charge par le canton Z, mais a pu être reportée, dans les limites légales, dans le canton Y (domicile). Si les revenus futurs attribués à ce canton ne permettaient pas d'absorber la perte, une perte de répartition (surimposition) n'était pas exclue.

76 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 46 consid. 2c.

77 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 25, 36, 38, 40, 43 et 46; § 9, II n° 31.

78 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 42.

79 Cette règle vaut également pour un amortissement extraordinaire passé en raison d'un déclassement de zone de l'immeuble (LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 42).

80 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 46 consid. 2c; LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 135; HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 n° 47, p. 524.

81 LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 135-136; HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 n° 47a, p. 524.

82 Exemple repris de l'Annexe 16 dans DE VRIES REILINGH, La double imposition intercantonale, p. 319.

83 LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 136; HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 n° 48, p. 525.

6.2.1.2 La conséquence de la nouvelle jurisprudence

Comme nous venons de voir, jusqu'à présent, hormis la participation aux frais d'administration (de 5 % du rendement immobilier brut), le canton de situation n'a pas eu à prendre en considération les autres charges commerciales générales et dès lors supporter une éventuelle perte commerciale générée au siège⁸⁴.

Ainsi, dans l'exemple 17 ci-dessus, la perte du siège (canton Y) de 10 000 n'a pas dû être supportée par le canton Z (lieu de situation de l'immeuble destiné à la vente), qui a pu imposer le rendement immobilier de l'année concernée (N + 2) sans limitation.

Compte tenu de la modification jurisprudentielle et des considérants du Tribunal fédéral dans les deux arrêts discutés ici, une prise en charge de la perte du siège (ici: canton Z) par le canton du lieu de situation de l'immeuble destiné à la vente (canton Y) s'impose désormais. Par conséquent, dans l'exemple 17 ci-dessus, la perte (de 10 000) doit à notre avis être prise en charge par le canton du lieu de situation de l'immeuble destiné à la vente. Ainsi, le canton Z ne peut imposer qu'un montant de 14 000 (24 000 – 10 000). La perte du domicile est ainsi entièrement absorbée en N + 2.

A notre avis, une refacturation de la perte de 10 000 prise en charge par le canton Z (en N + 2) l'année suivante (en N + 3) ne doit pas entrer en considération.

6.2.2 Le gain immobilier

6.2.2.1 Résumé de l'ancienne jurisprudence

Le gain immobilier provenant de la vente d'immeubles (qui constituent des actifs circulants) appartenant à des commerçants d'immeubles est imposable exclusivement dans le canton de situation. Cette règle vaut tant pour le gain comptable (soit les amortissements réintégrés) que pour la plus-value conjoncturelle (différence entre le prix d'acquisition, augmenté des impenses, et le prix de vente)⁸⁵.

Le canton de situation doit toutefois admettre en déduction toutes les charges en rapport direct avec la vente de l'immeuble, comme les frais d'achat et de vente, soit les frais de notaire et du registre foncier, les commissions

de courtage, le droit de mutation, etc.⁸⁶. Le droit fiscal intercantonal oblige ainsi le canton de situation à admettre des déductions qui peuvent ne pas être prévues par le droit cantonal⁸⁷.

Les intérêts passifs afférents aux emprunts contractés pour financer l'opération immobilière sont déductibles – comme frais d'acquisition ayant été activés – du gain immobilier dans la mesure où ils n'ont pas pu être déduits du rendement immobilier courant (cf. ch. 6.2.1.1 ci-avant)⁸⁸. Cette règle vaut également dans les cantons monistes, dont le système d'imposition n'est par ailleurs pas conçu de manière à permettre cette déduction⁸⁹. Elle s'applique en outre aux autres charges immobilières courantes qui n'ont pas pu être déduites du rendement immobilier⁹⁰.

S'agissant des personnes morales (cf. art. 25 al. 1 let. a LHID), l'impôt sur le gain immobilier fait également partie des frais déductibles⁹¹. Cette règle s'applique même dans les cantons qui ne prévoient pas une telle déduction, ce qui est en particulier le cas des cantons monistes⁹².

Par ailleurs, le canton du for immobilier doit admettre en déduction une part des frais généraux (salaire du personnel, frais de voyage, téléphones, frais de port, etc.) du commerçant d'immeubles. Cette déduction se justifie en raison de l'activité déployée en vue d'acheter, d'équiper et de vendre l'immeuble⁹³. La part aux frais généraux est généralement estimée à 5 % du prix de vente de l'im-

84 LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 136; HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 n° 48, p. 525.

85 DE VRIES REILINGH, La double imposition intercantonale, n° 724, p. 224.

86 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 40, 41 et 43.

87 DE VRIES REILINGH, La double imposition intercantonale, n° 725, p. 224.

88 LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 136; PASCHOUD, Quelques aspects de l'imposition des gains immobiliers en droit fiscal intercantonal, p. 296 - 297; le canton de situation peut refuser la déduction des intérêts passifs s'il apparaît qu'ils sont liés à la réalisation d'une autre opération, que celle-ci porte sur un immeuble situé sur son territoire ou dans un autre canton (LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 46, en particulier consid. 2c).

89 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 9, II n° 15, 17, 18, 19, 24, 26 et 31; § 7, I D n° 43 et 46; HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 n° 51, p. 525.

90 DÄTWYLER, Die Behandlung von Unternehmungsliegenschaften im interkantonalen Steuerrecht, p. 112.

91 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 9, II n° 18 et 20.

92 LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 136.

93 PASCHOUD, Commerce professionnel d'immeubles en droit fiscal intercantonal, p. 387; DÄTWYLER, Die Behandlung von Unternehmungsliegenschaften im interkantonalen Steuerrecht, p. 110.

meuble⁹⁴. Ce forfait peut être réduit, en particulier lorsqu'un prix de vente élevé n'a généré qu'un gain très faible et que la déduction précitée conduirait même à une perte; dans la situation inverse, ledit forfait peut être plus élevé⁹⁵.

Pour un bureau d'architecte ou une entreprise générale de construction vendant les immeubles qu'il a lui-même fait construire, le canton de situation doit, en plus, admettre en déduction 8 % des frais de construction comme honoraires (forfaitaires) d'architecte – à côté du coût de la construction (comprenant les frais de projet, de viabilisation et d'exécution des travaux)⁹⁶.

Sous l'égide de l'ancienne jurisprudence, le canton de situation n'a pas dû prendre en charge une perte réalisée dans le canton du siège ou dans un autre canton; dans la mesure où les résultats futurs ne permettaient pas de compenser la perte, une perte de répartition (ou surimposition) pouvait ainsi en résulter⁹⁷.

Exemple 18⁹⁸ (suite de l'exemple 16): Déduction des charges activées du gain immobilier et non prise en compte d'une perte d'exploitation du siège

Le commerçant d'immeubles A (personne physique) vend l'immeuble qu'il a construit dans le canton Z durant l'année N + 3 pour le prix de 2 300 000. Le prix d'acquisition et les impenses s'élèvent à 1 900 000 (y compris droit de mutation, frais du notaire, etc.).

Le gain immobilier imposable dans le canton Z s'établit comme suit:

Prix de vente	2 300 000
Prix d'acquisition (plus impenses)	-1 900 000
Excédents de charges activés (30 250 + 55 000 ⁹⁹)	-85 250
Part aux frais généraux (5 %)	-115 000
Gain immobilier	199 750

Si, dans cette hypothèse, les éléments revenant au siège (canton Y) s'élèvent, sans tenir compte des montants attribués au canton Z dans le cadre de la répartition intercantonale, à -100 000, cette perte n'a pas dû être prise en considération par le canton Y sous l'égide de l'ancienne jurisprudence. Cette perte pouvait tout au plus être reportée dans le temps, dans les limites légales (art. 10 al. 3 et 25 al. 2 LHID), si bien qu'une perte de répartition n'était pas exclue.

Les pertes réalisées sur vente d'immeubles peuvent être compensées par des gains immobiliers, à l'intérieur du même canton et durant la même année, même si le droit cantonal n'autorise pas une telle compensation¹⁰⁰. Lorsqu'une telle compensation à l'intérieur du canton de situation n'est pas possible, la doctrine¹⁰¹ – ainsi que la pratique de certains cantons (dont le canton de Vaud) – admet que le siège doit supporter la perte immobilière. Quant au Tribunal fédéral, il semble également avoir admis le principe¹⁰², tout en laissant la question ouverte dans un autre arrêt¹⁰³.

Exemple 19 (suite de l'exemple 18): Perte immobilière prise en charge par le siège

Le commerçant d'immeubles A (personne physique) vend l'immeuble qu'il a construit dans le canton Z durant l'année N + 3 pour le prix de 2 050 000. Le prix d'acquisition et les impenses s'élèvent à 1 900 000 (y compris droit de mutation, frais du notaire, etc.).

Le gain immobilier imposable dans le canton Z s'établit comme suit:

Prix de vente	2 050 000
Prix d'acquisition (plus impenses)	-1 900 000
Excédents de charges activés (30 250 + 55 000 ¹⁰⁴)	-85 250
Part aux frais généraux (5 %)	-102 500
Perte immobilière	-37 750

Si cette perte ne peut être compensée par des gains immobiliers dans le canton Z durant l'année N + 3, elle doit être prise en charge par le siège (canton Y).

Les autres cantons intéressés, dont le pouvoir d'imposer résulte de la détention par le contribuable d'immeubles sis sur leur territoire, n'ont pas à prendre un éventuel dé-

94 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 22, 33, 38, 39 et 40.

95 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 39; HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 n° 53, p. 527; cf. également PASCHOUD, La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de double imposition intercantonale, p. 10; DÄTWYLER, Die Behandlung von Unternehmungsliegenschaften im interkantonalen Steuerrecht, p. 110 s.

96 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 22 et 33; cf. également § 7, I B n° 20; LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 137; HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 n° 54, p. 527; ZUPPINGER, Zur Steuerauscheidung für Liegenschaften des Geschäftsvermögens im interkantonalen Verhältnis bei den direkten Steuern vom Einkommen und Vermögen, p. 494.

97 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 38; LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 137; PASCHOUD, Quelques aspects de l'imposition des gains immobiliers en droit fiscal intercantonal, p. 299.

98 Exemple repris de l'Annexe 17 dans DE VRIES REILINGH, La double imposition intercantonale, p. 320.

99 Cf. exemple 16 ci-avant.

100 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 9, II n° 18 consid. 3b; au sujet des questions soulevées par cette règle, cf. PASCHOUD, Commerce professionnel d'immeubles en droit fiscal intercantonal, p. 387.

101 LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 137; HÖHN/MÄUSLI, Interkantonales Steuerrecht, § 28 n° 56, p. 528; PASCHOUD, Commerce professionnel d'immeubles en droit fiscal intercantonal, p. 387; DÄTWYLER, Die Behandlung von Unternehmungsliegenschaften im interkantonalen Steuerrecht, p. 114 ss.

102 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 9, II n° 18 consid. 3b; § 7, I D n° 42 consid. 3c.

103 LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 36.

104 Cf. exemple 16 ci-avant.

ficit en considération. Des pertes de répartition ne sont donc pas exclues¹⁰⁵.

Exemple 19, variante 1: Perte immobilière générant un excédent de charges au siège – perte de répartition

Dans l'exemple 19 ci-avant, le contribuable dispose, en plus, d'un immeuble dans le canton X dont les éléments sont les suivants:

Rendement immobilier brut	45 000
Frais d'entretien/administration	-9 000
Intérêts passifs (répartition proportionnelle en fonction des actifs localisés)	-6 000
Rendement net	30 000

En outre, le résultat attribué au canton Y (siège de l'entreprise et domicile) dans le cadre de la répartition intercantonale, c'est-à-dire sans tenir compte des éléments revenant aux cantons X et Z, s'élève à 10 000.

La répartition intercantonale de l'exemple 19, variante 1, figure ci-dessous.

Exemple 19, variante 1: Perte immobilière générant un excédent de charges au siège – perte de répartition

	Canton Y (domicile)	Canton Z (immeuble destiné à la vente)	Canton X (immeuble de placement)	Total
Rendement immobilier (attribution objective)			45 000	
Entretien/administration (attribution objective)			-9 000	
Intérêts passifs (en fonction des actifs localisés)			-6 000	
Rendement immobilier net			30 000	
Perte immobilière canton Z		-37 500		
Revenus attribués au domicile (canton Y)	10 000			
Prise en charge de la perte sur immeuble par le canton du do- micile	-37 500	37 500		
Résultat imposable	-27 500	0	30 000	

Sous l'égide de l'ancienne jurisprudence, le canton du lieu de situation de l'immeuble de placement n'avait pas à supporter une éventuelle perte générée au domicile en raison de la prise en charge d'une perte immobilière provenant d'un autre canton. Dans cette situation, une perte de répartition (surimposition) n'était pas exclue.

6.2.2.2 Conséquences de la nouvelle jurisprudence

6.2.2.2.1 Prise en charge de la perte du siège/domicile par le for de l'immeuble destiné à la vente

Comme nous venons de voir, sous l'égide de l'ancienne jurisprudence, le canton de situation n'a pas dû prendre en charge une perte (ou un excédent de charges) générée dans le canton du siège ou dans un autre canton; il pouvait en résulter une perte de répartition¹⁰⁶.

A notre avis, le canton du lieu de situation doit désormais admettre la perte du domicile/siège en déduction des éléments imposables dans son for. Ainsi, dans l'exemple 18 ci-dessus, le gain immobilier de 199 750 doit être dimi-

nué de la perte de 100 000, si bien que le canton Z ne peut imposer qu'un montant de 99 750. A notre avis, une refacturation de la perte de 100 000 prise en charge par le canton Z ne doit pas entrer en considération.

¹⁰⁵ PASCHOUD, Commerce professionnel d'immeubles en droit fiscal intercantonal, p. 387.

¹⁰⁶ LOCHER/LOCHER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, § 7, I D n° 38; LOCHER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, p. 137; PASCHOUD, Quelques aspects de l'imposition des gains immobiliers en droit fiscal intercantonal, p. 299.

6.2.2.2 Prise en charge de la perte ou de l'excédent de charges du siège/domicile par les autres fors

Nous avons également vu ci-dessus (cf. ch. 6.2.2.1) que les autres cantons intéressés, dont le pouvoir d'imposer résulte de la détention par le contribuable d'immeubles sis sur leur territoire, n'ont jusqu'à présent pas eu à supporter un éventuel déficit. Des pertes de répartition n'étaient donc pas exclues¹⁰⁷.

Désormais, compte tenu de la modification de la jurisprudence intervenue, le canton du lieu de situation de l'immeuble doit participer à la prise en charge de la perte générée au domicile (ou au siège) en raison de la prise en charge d'une perte immobilière provenant d'un autre canton. Le droit d'imposition exclusif est ici également limité par le principe de l'imposition selon la capacité contributive et celui de l'interdiction de l'inégalité de traitement.

Compte tenu de ce qui précède, la répartition intercantonale de l'exemple 19, variante 1, se présente désormais de la manière suivante.

Exemple 19, variante 1: Prise en charge de l'excédent du siège par d'autres fors d'après la nouvelle jurisprudence

	Canton Y (domicile)	Canton Z (immeuble destiné à la vente)	Canton X (immeuble de placement)	Total
Rendement immobilier (répartition objective)			45 000	
Entretien/administration (répartition objective)			-9 000	
Intérêts passifs (en fonction des actifs localisés)			-6 000	
Rendement immobilier net			30 000	
Perte immobilière canton Z		-37 500		
Résultat attribué au domicile	10 000			
Prise en charge de la perte sur immeuble par le canton du domicile	-37 500	37 500		
Résultat intermédiaire	-27 500	0	30 000	
Prise en charge de la perte résultant au domicile par le can- ton X (immeuble de placement)	27 500	0	-27 500	
Résultat imposable	0	0	2 500	

Dans l'exemple 19, variante 1 et comme ci-avant, une refacturation de la perte de 27 500 prise en charge par le

canton X l'année suivante ne doit à notre avis pas entrer en ligne de compte.

7 Conclusion

Les deux arrêts objets du présent article sonnent le glas des pertes de répartition et constituent un tournant majeur en droit fiscal intercantonal. Désormais, le contribuable assujéti dans plusieurs cantons en raison de la détention d'immeubles n'aura plus à craindre d'être moins bien traité que celui dont la propriété immobilière se trouve uniquement dans son canton de domicile. La portée des deux jugements de notre Haute Cour ne doit pas se limiter aux immeubles appartenant à la fortune privée et aux immeubles d'exploitation, mais doit, à notre avis, s'étendre également aux immeubles de placement extracantonaux et aux commerçants professionnels d'immeubles. Il serait en effet insatisfaisant et illogique si l'ancienne jurisprudence continuait à s'appliquer à certaines catégories d'immeubles alors que d'autres bénéficient d'un traitement plus favorable.

107 PASCHOUD, Commerce professionnel d'immeubles en droit fiscal intercantonal, p. 387.

Il faut donc encourager les cantons à appliquer les nouvelles règles de répartition qui découlent du revirement de jurisprudence discuté ici de manière à éviter toute perte de répartition et toute refacturation de pertes ou d'excédents de charges entre les différents fors.

Bibliographie

- BLUMENSTEIN ERNST/LOCHER PETER, System des schweizerischen Steuerrechts, 6^{ème} éd., Zurich 2002
- DÄTWYLER ULRICH, Die Behandlung von Unternehmungsliegenschaften im interkantonalen Steuerrecht, thèse St-Gall 1968, Winterthour 1969
- DE VRIES REILINGH DANIEL, La double imposition intercantonale, Berne 2005
- HÖHN ERNST/MÄUSLI PETER, Interkantonales Steuerrecht, Schriftenreihe Finanzwirtschaft und Finanzrecht, vol. 34, 4^{ème} éd., Berne/Stuttgart/Vienne 2000
- LOCHER KURT/LOCHER PETER, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil: Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, 4 vol. (feuilles mobiles), Bâle
- LOCHER PETER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz, 2^{ème} éd., Berne 2003
- PASCHOUD JEAN-BLAISE, Commerce professionnel d'immeubles en droit fiscal intercantonal, l'EC 1985, p. 386 ss
- De quelques aspects du droit intercantonal, Archives 42 (1973/74), p. 128 ss
 - Excédents de charges et report de pertes dans les relations intercantionales, dans: Markus Reich/Martin Zweifel (éd.), Das schweizerische Steuerrecht, FS Ferdinand Zuppinger, Berne 1989, p. 611 ss
 - L'imposition des immeubles et de leur rendement en droit fiscal intercantonal, thèse Lausanne, 1970
 - La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de double imposition intercantonale, RDAF 1982, p. 1 ss
 - L'imposition des immeubles de placement en droit fiscal intercantonal, Revue fiscale 1984, p. 532 ss et 583 ss
 - Quelques aspects de l'imposition des gains immobiliers en droit fiscal intercantonal, RDAF 1970, p. 285 ss
- RYSER WALTER/ROLLI BERNARD, Précis de droit fiscal suisse (impôts directs), 4^{ème} éd., Berne 2002
- SCHÄRER BERNHARD F., Verlustverrechnung von Kapitalgesellschaften im interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht: Leistungsfähigkeitsprinzip und Schlechterstellungsverbot bei Aufwertungen und Sanierungen, thèse Zurich 1996, Zurich 1997
- SCHENK PETER/WALTER PHILIP, Ausscheidungsverlusten (fast) den Garaus gemacht, l'EC 2005, p. 617 ss
- STUDER WALTER, Zur Fortentwicklung des interkantonalen Doppelbesteuerungsrechtes, Archives 38 (1969/70), p. 78 ss
- ZUPPINGER FERDINAND, Zur Steuerauscheidung für Liegenschaften des Geschäftsvermögens im interkantonalen Verhältnis bei den direkten Steuern vom Einkommen und Vermögen (Ertrag und Kapital), dans: Francis Cagianut/Klaus A. Vallender (éd.), Steuerrecht, FS Ernst Höhn, Berne/Stuttgart/Vienne 1995, p. 483 ss