

Sion, le 12 janvier 2021

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 utilisée comme logement principal / Terrain fortune commerciale

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).

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

Toutefois, lorsque la promotion est réalisée sur un terrain faisant partie de la fortune commerciale, la part du terrain se rapportant à la PPE utilisée à titre privé 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.

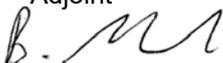
La présente directive ne s'applique pas aux résidences secondaires.

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

