



**OFFICE D'IMPÔT
DES PERSONNES MORALES**

Rue du Nord 1
1400 Yverdon-les-Bains



Tél. direct : 024 557 68 47

RECOMMANDE

Office des faillites
de la Broye et du Nord vaudois
Rue de Neuchâtel 1
1400 Yverdon-les-Bains

Affaire traitée par : Mme Manon Mayot
manon.mayot@vd.ch

N/réf.: 698.44 / MMO V/réf.: R20220007
A rappeler dans toute correspondance

Yverdon-les-Bains, le 1 mai 2023

Vente immobilière du 17.07.2023 au préjudice de CLAUDE IMMO SA
Immeuble parcelle RF no 514, Commune de Sainte-Croix
Impôts sur la plus-value immobilière

Monsieur le Préposé,

Ensuite des arrêts du Tribunal fédéral du 25 janvier 2016 (5A_651/2015 publié à la SJ 2016 I 241 ss) et du 21 février 2017 (5A_989/2016 publié au BISchK 2018, cahier 1, pages 9-10), dorénavant quel que soit le mode de réalisation d'un immeuble, à savoir faillite, gage ou saisie, l'impôt sur la plus-value immobilière, qu'il soit un impôt spécial (immeuble de la fortune privée du/de la débiteur-trice = impôt cantonal sur les gains immobiliers, cf. art. 61ss LI/BLV 642.11) ou qu'il soit un impôt ordinaire cantonal, communal et d'impôt fédéral direct sur le revenu d'une personne physique/PP ou sur le bénéfice d'une personne morale/PM (immeuble de la fortune commerciale du/de la débiteur-trice = PP, impôt sur le revenu, cf. art. 21 LI et 18 LIFD/RS 642.11 et PM, impôt sur le bénéfice, cf. art. 92 ss LI et 58 LIFD) sont des frais de réalisation des art. 144 al. 3 LP (réalisation par un OP par le mode de saisie), 157 al. 1 LP (mode de la réalisation de gage par un OP) et 262 LP (réalisation par un OF).

Vous pouvez prendre contact avec notre collaborateur, M. Sébastien Schacher (sebastien.schacher@vd.ch / tél. 024 557.68.10) pour obtenir des renseignements sur le statut fiscal (impôt spécial ou ordinaire) sur la plus-value immobilière et son mode de calcul applicable à la réalisation forcée à venir.

Les différents arrêts du Tribunal fédéral sur la matière ont admis que les conditions des enchères (art. 134 ss et 259 LP) puissent informer les adjudicataires potentiels et les créanciers que, quel que soit le statut fiscal (spécial ou ordinaire) des impôts sur la plus-value immobilière nés de l'adjudication à venir, ceux-ci constituent des créances de droit public nées de l'adjudication et doivent être considérées comme des frais de réalisation au sens de l'art. 144 al. 3 ou 157 al. 1 ou 262 LP. Partant, ils doivent être déduits du produit de la vente et payés à l'autorité fiscale avant la répartition du produit net aux créanciers (cf. art. 144 al. 4, ou 157 al. 2 ou 262 LP).

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons à insérer dans les conditions de vente une clause relative à l'imposition sur la plus-value immobilière, que nous vous suggérons avec la teneur suivante : « Après la vente, l'autorité fiscale statuera sur les impôts sur la plus-value immobilière générés par la réalisation, impôts qui feront parties des frais de réalisation au sens de l'art. 144 al. 3 ou 157 al. 1 ou 262 LP. Partant, ces impôts générés par la vente seront déduits du produit de la vente et payés à l'autorité fiscale avant la répartition du produit net aux créanciers (cf. art. 144 al. 4,

ou 157 al. 2 ou 262 LP), ceci en application, entre autres, des arrêts du Tribunal fédéral des 25 janvier 2016 (5A_651/2015) et du 21 février 2017 (5A_989/2016).»

Vous veillerez aussi à rédiger les conditions de vente de telle manière que vous puissiez toujours disposer des liquidités nécessaires au paiement de ces impôts, notamment dans le cas où l'acquéreur de l'immeuble serait un créancier et s'acquitterait du prix de vente par compensation.

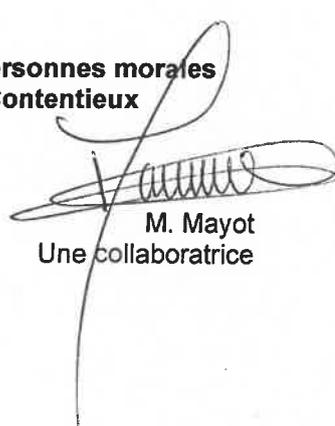
Vous trouverez ci-joint le formulaire 21020 « Déclaration pour l'imposition des gains immobiliers » lequel doit nous être retourné dans les trente jours suivant l'adjudication par le débiteur/la débitrice réalisé-e ou, en cas de faillite, par l'OF.

Nous vous remercions de votre collaboration et vous prions d'agréer, Monsieur le Préposé, l'expression de nos sentiments dévoués.

Office d'impôt des personnes morales
Perception et Contentieux



A. Portner
Le Préposé



M. Mayot
Une collaboratrice

Annexe mentionnée.