

Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes

Dernière modification : 01.06.2026

PDF créé le : 05.10.2026



COMMENTAIRE EN LIGNE
LE COMMENTAIRE JURIDIQUE
EN OPEN ACCESS

TABLE DES MATIÈRES

Rem. sur art. 13-14a LHID	5
Art. 13 LHID	15
Art. 14 LHID	39
Art. 14a LHID	71

ATTENTION : Cette version du commentaire est une traduction automatique de l'original. Le commentaire original est en allemand. La traduction a été faite avec www.deepl.com. Seule la version originale fait foi. La version traduite du commentaire ne peut pas être citée.

COMMENTAIRE

Rem. sur art. 13-14a LHID

Un commentaire de Nicolas Grieder / Peter Hongler

PROPOSITION DE CITATION

Nicolas Grieder/Peter Hongler, Remarques préliminaires concernant les art. 13-14a LHID, in: Peter Hongler/Fabian Sutter (édit.), Commentaire de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID)

Citation abrégée: OK-Grieder/Hongler, Rem. sur art. 13-14a LHID

TABLE DES MATIÈRES

I. Introduction, contexte théorique et importance pratique..... 7

II. Prescriptions en matière d'harmonisation..... 7

III. Prescriptions constitutionnelles..... 9

 A. Capacité économique 9

 B. Garantie de la propriété..... 10

 C. Interdiction de la double imposition intercantonale..... 11

Bibliographie..... 12

Matériaux 13

I. INTRODUCTION, CONTEXTE THÉORIQUE ET IMPORTANCE PRATIQUE

D'un point de vue historique, l'impôt sur la fortune revêtait une grande importance, car les revenus n'étaient pas imposés, ou seulement dans une mesure limitée. Son prélèvement était notamment justifié par la protection de la fortune par l'État. De nos jours, l'impôt sur la fortune n'a qu'une importance complémentaire par rapport à l'impôt sur le revenu, raison pour laquelle il est également qualifié d'impôt complémentaire à l'impôt sur le revenu. 1

Il découle du principe de subsidiarité que seuls les cantons (ou, le cas échéant, les communes par délégation supplémentaire) disposent de la compétence constitutionnelle pour prélever un impôt sur la fortune. Les cantons ne sont toutefois pas libres de décider de prélever un impôt sur la fortune, mais y sont tenus par la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs (LHID) (mais pas par la Constitution). Quant à son organisation, ils doivent s'aligner sur les prescriptions de la LHID. 2

II. PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'HARMONISATION

Conformément à l'art. 129 Cst., la Confédération fixe les principes relatifs à l'harmonisation des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes. L'impôt sur la fortune en fait partie, ce qui confère à la Confédération la compétence d'adopter les art. 13 à 14a LHID. 3

La LHID est une loi-cadre. Selon la jurisprudence de la Cour suprême, ce sont en principe les lois fiscales cantonales qui servent de base à la taxation des impôts cantonaux, tels que l'impôt sur la fortune. Si un canton ne respecte pas ses obligations de mise en œuvre, la disposition pertinente de la LHID est en tout état de cause directement applicable dès lors qu'elle est suffisamment précise. Dans ce cas, la disposition d'harmonisation de la LHID devient la norme fiscale directement applicable. 4

Les prescriptions d'harmonisation relatives à l'impôt sur la fortune se limitent à l'énoncé de quelques règles, qui sont consignées aux art. 13, 14 et 14a de la LHID. Les articles cités portent les intitulés «Objet de l'impôt», son «évaluation» ainsi que, en tant que *lex specialis*, l'«évaluation des participations des collaborateurs». 5

- 6 Dans sa jurisprudence relative à l'impôt sur la fortune, le Tribunal fédéral souligne parfois «que les cantons disposent d'une marge de manœuvre considérable». Cette formule revient régulièrement dans les arrêts relatifs à l'évaluation des valeurs patrimoniales au sens des art. 14 s. LHF. En revanche, dans ses arrêts concernant l'art. 13 LHF – c'est-à-dire la définition de l'objet fiscal –, le Tribunal fédéral interprète la marge de manœuvre cantonale de manière nettement plus restrictive et déduit de la notion harmonisée de fortune des prescriptions étendues, parfois très strictes. Le Tribunal fédéral précise à cet égard que la «marge d'appréciation [...] se limite aux règles d'évaluation et ne permet pas d'imposer des éléments qui ne relèvent pas de la notion de fortune au sens de l'art. 13 LHID».
- 7 En ce qui concerne l'art. 13, al. 1, LHID, le Tribunal fédéral précise en outre que la fortune imposable se compose de l'ensemble des actifs, pour autant que ceux-ci ne soient pas explicitement exclus de l'imposition de la fortune en vertu d'une réglementation légale spéciale. Selon la jurisprudence de la Cour suprême, cela inclut en principe tous les droits ayant une valeur pécuniaire. Il s'agit de droits qui sont économiquement exploitables et donc réalisables, notamment parce qu'ils peuvent être transférés contre une contrepartie. L'art. 13, al. 1, LHID oblige ainsi les cantons à soumettre à l'impôt sur la fortune tous les droits pécuniaires ainsi définis – et uniquement ceux-ci. Les droits qui ne répondent pas à cette définition ne peuvent pas être imposés en tant que fortune, tout comme les objets expressément mentionnés à l'art. 13, al. 4, LHID.
- 8 Cette description stricte de l'objet est en contradiction avec l'objectif législatif tel qu'il est exposé dans le message sur l'harmonisation fiscale : selon celui-ci, les art. 13 et 14 LHID ne devaient pas supplanter les impôts cantonaux sur la fortune existants (en partie divergents), mais en préserver la structure fondamentale. En revanche, la jurisprudence du Tribunal fédéral va à l'encontre de cet objectif législatif dans la mesure où le Tribunal fédéral intervient à plusieurs reprises pour rectifier et préciser quels droits doivent être rattachés à la « fortune nette totale » et lesquels ne le doivent pas.
- 9 En revanche, le Tribunal fédéral se montre plus réservé dans ses décisions relatives à la question de l'évaluation au sens des art. 14 s. LHID. Dans ce domaine, les cantons se voient régulièrement accorder – comme mentionné – une grande marge de manœuvre, notamment en ce qui concerne l'aménagement de la pratique d'évaluation et l'opérationnalisation de la valeur

vénale. En résumé, le Tribunal fédéral semble déduire de la notion de fortune nette au sens de l'art. 13 LHID des directives claires et contraignantes pour les cantons, tandis que de la notion de valeur vénale au sens de l'art. 14 LHID, il ne tire, dans sa jurisprudence prudente, que des directives-cadres, en fonction de la nature du bien à évaluer.

Du point de vue de la systématique fiscale, cette asymétrie n'est convaincante 10 que dans une certaine mesure. Les deux ensembles de normes concernent l'impôt sur la fortune et donc un impôt qui n'est pas harmonisé verticalement. Si le législateur fiscal cantonal doit effectivement disposer d'une marge de manœuvre considérable en matière d'impôt sur la fortune, cela devrait logiquement se traduire par une interprétation ouverte de la notion de fortune nette. Si, en revanche, le Tribunal fédéral considère la LHID comme un instrument visant à harmoniser matériellement l'impôt sur la fortune, il serait logique de « densifier » l'harmonisation non seulement au niveau de l'objet de l'impôt, mais aussi d'aligner simultanément les différentes pratiques cantonales d'évaluation. Dans sa forme actuelle, la jurisprudence du Tribunal fédéral apparaît ainsi comme source de tensions et, par moments, même contradictoire.

III. PRESCRIPTIONS CONSTITUTIONNELLES

A. Capacité économique

En ce qui concerne les prescriptions constitutionnelles, la conception de 11 l'impôt sur la fortune doit respecter le principe de la capacité économique. À cet égard, le Tribunal fédéral constate qu'une imposition de la fortune nette est conforme à ce principe. En revanche, il serait inconstitutionnel d'imposer un élément de fortune « qui n'existe pas du tout ».

Cela ne dit toutefois rien sur la mesure dans laquelle la fortune nette permet 12 de justifier une capacité économique. La justification de l'impôt sur la fortune repose avant tout sur la théorie de la base solide, selon laquelle les revenus de la fortune sont considérés comme «solides» et les personnes fortunées disposent donc d'une capacité économique supérieure. La doctrine critique cette approche, notamment en raison de l'imposition des fortunes non productives et de la volatilité parfois plus élevée des revenus de ces fortunes. Le Tribunal fédéral continue néanmoins de s'y référer.

- 13 À cela s'oppose la théorie de la possession de fortune. Selon celle-ci, la simple possession d'une fortune justifie en soi une capacité contributive (par exemple, l'indépendance, la solvabilité) et justifie l'imposition même en l'absence de rendement.
- 14 Si l'on devait effectivement déduire des principes du principe de la capacité contributive, il serait plus convaincant de considérer la fortune comme une capacité de paiement et de ne pas utiliser le revenu net comme critère de référence. L'opinion dominante en Suisse est toutefois prise dans cette contradiction qui consiste à utiliser d'une part le revenu net et d'autre part la fortune nette (patrimoine net) comme indicateurs de la capacité contributive. Il s'agit là – selon le point de vue défendu ici – d'une contradiction insoluble. De plus, il a déjà été expliqué en détail ailleurs pourquoi le principe de la capacité contributive ne conduit qu'en apparence à plus de justice. Il véhicule plutôt une illusion morale.
- 15 D'autres exigences relatives à l'aménagement de l'impôt sur la fortune découlent de l'interdiction d'une imposition confiscatoire, dérivée de la garantie de la propriété, ainsi que de l'interdiction de la double imposition intercantonale énoncée à l'art. 127, al. 3, Cst.

B. Garantie de la propriété

- 16 L'impôt sur la fortune est limité par la garantie de la propriété – en particulier la garantie de l'institution. Est interdite toute imposition confiscatoire qui rendrait impossible la préservation de la substance patrimoniale ou la constitution d'un patrimoine approprié. Il n'est pas possible de fixer un seuil abstrait à cet égard.
- 17 Le Tribunal fédéral place la barre très haut pour admettre l'existence d'une imposition confiscatoire et apprécie notamment le montant de l'impôt, les bases de calcul, la durée et l'intensité de la charge fiscale ainsi que le cumul avec d'autres prélèvements et les possibilités de répercussion. Même si la substance du patrimoine doit être temporairement mobilisée pour payer l'impôt, il n'y a pas d'emblée, selon sa jurisprudence, de taxation confiscatoire. Une telle taxation n'a été admise qu'à titre exceptionnel.
- 18 Dans la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, il est précisé ce qui suit concernant l'impôt sur la fortune : *«Par conséquent, dès lors que l'impôt sur la fortune a pour objet la substance de celle-ci et que c'est précisément en*

fonction du montant de celle-ci que s'établit la capacité contributive, et dès lors que ce n'est que si les rendements de la fortune ne suffisent pas à couvrir la charge fiscale dans la durée que l'imposition doit être qualifiée de confiscatoire, on ne saurait déjà considérer que la garantie constitutionnelle de la propriété est violée lorsque, sur une seule période fiscale, la charge fiscale dépasse le rendement de la fortune».

Il n'est donc pas déterminant de savoir si le rendement de la fortune couvre la charge fiscale au cours d'une seule période fiscale, mais si l'impôt sur la fortune reste supportable au fil du temps grâce à la substance de la fortune ou à ses rendements (y compris ceux qui pourront être réalisés à l'avenir). Seul un déficit durable peut avoir un effet confiscatoire. Par conséquent, l'imposition de la fortune sur les actions, même sans distribution, n'est pas en soi anticonstitutionnelle – notamment lorsque les bénéfices sont thésaurisés et se répercutent sur la valeur de la fortune.

C. Interdiction de la double imposition intercantonale

L'impôt sur la fortune est également visé par l'interdiction constitutionnelle de la double imposition intercantonale au sens de l'art. 127, al. 3, Cst. L'interdiction de la double imposition intercantonale ne se contente pas de l'interdire expressément et sans réserve, c'est-à-dire qu'il ne s'agit pas seulement de la limiter, mais aussi de l'empêcher complètement. Il doit donc être compris comme une limite à la souveraineté fiscale cantonale.

Ce principe revêt une importance particulière lorsqu'il existe des domiciles fiscaux spéciaux hors canton, comme c'est le cas, par exemple, pour la propriété foncière. La propriété foncière ainsi que ses revenus relèvent exclusivement de la souveraineté fiscale du canton où se trouve l'immeuble. Cela a également des implications sur la déduction des intérêts passifs. Dans les situations intercantionales, celle-ci s'effectue en principe en fonction de la situation des actifs. Ce transfert ne résulte donc pas des dispositions d'harmonisation des art. 13 à 14a LHID, mais directement de la jurisprudence relative à l'interdiction de la double imposition intercantonale.

BIBLIOGRAPHIE

Behnisch Urs R./Opel Andrea, Bemerkungen zu degressiven Steuertarifen
Besprechung von BGE 2P.43/2006 vom 1. Juni 2007 in Sachen Kanton
Obwalden, BGE 133 I 206 (ASA 76, S. 406), ASA 76 (2008), S. 363–382.

Blumenstein Ernst/Locher Peter, System des schweizerischen Steuerrechts, 8.
Aufl., Zürich 2023.

Cavelti Luzius/Behnisch Urs R., Kommentierung zu Art. 129 BV, in:
Ehrenzeller Bernhard/Egli Patricia/Hettich Peter/Hongler Peter/Schindler
Benjamin/Schmid Stefan G./Schweizer Rainer J. (Hrsg.), Die schweizerische
Bundesverfassung, Art. 73 – 197 (Band II), St. Galler Kommentar, 4. Aufl.,
Zürich 2023.

Grieder Nicolas/Hongler Peter, Kommentierung zu Art. 13 StHG, in: Hongler
Peter/Sutter Fabian (Hrsg.), Onlinekommentar zum Bundesgesetz über das
Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und
Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG), St.Gallen/Zürich 2026
[<https://onlinekommentar.ch/de/kommentare/sthg13>].

Grieder Nicolas/Hongler Peter, Kommentierung zu Art. 14 StHG, in: Hongler
Peter/Sutter Fabian (Hrsg.), Onlinekommentar zum Bundesgesetz über das
Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und
Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG), St.Gallen/Zürich 2026
[<https://onlinekommentar.ch/de/kommentare/sthg14>].

Herzog Thomas, Funktion und Verfassungsmässigkeit der Vermögenssteuer,
Basel 1985.

Höhn Ernst/Waldburger Robert, Steuerrecht, Band I, 9. Aufl., Bern 2002.

Hongler Peter, Das Leistungsfähigkeitsprinzip – eine moralische Illusion, in:
Jusletter vom 4.11.2019.

Hongler Peter, Kommentierung zu Art. 127 BV, in: Ehrenzeller Bernhard/Egli
Patricia/Hettich Peter/Hongler Peter/Schindler Benjamin/Schmid Stefan G./
Schweizer Rainer J. (Hrsg.), Die schweizerische Bundesverfassung, Art. 73 –
197 (Band II), St. Galler Kommentar, 4. Aufl., Zürich 2023.

Hongler Peter/Kempny Simon/Valta Matthias, Thesen zur
gleichheitsgrundrechtlichen Bedeutung des Leistungsfähigkeitsprinzips –

Eine gemeinsame Anregung zur verfassungsrechtsdogmatischen Rückbesinnung von bundesdeutscher und schweizerischer Warte, FStR 2024, S. 166–171.

Marantelli Adriano, Berner Gedanken zur konfiskatorischen Besteuerung, in: Peter V. Kunz/Jonas Weber/Andreas Lienhard/Iole Fagnoli/Jolanta Kren Kostkiewicz (Hrsg.), Berner Gedanken zum Recht, Bern 2014, S. 245–288.

Mäusli-Allenspach Peter, § 3 Verbotene Doppelbesteuerung, in: Zweifel Martin/Beusch Michael/de Vries Reilingh Daniel (Hrsg.), Interkantonales Steuerrecht. Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 2. Aufl., Basel 2021.

Oechsli Hanspeter, Die Entwicklung des Bundessteuersystems in der Schweiz von 1848–1966, Einsiedeln 1967.

Opel Andrea, Zur Zulässigkeit von Reichensteuern, StR 78 (2023), S. 193–216.

Reich Markus, Steuerrecht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2020.

Reich Markus/Beusch Michael, Vorb. zu Art. 1–2 StHG, in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 4. Aufl., Basel 2022.

Richner Felix, Ist die Vermögenssteuer gerechtfertigt?, ZStP 1999, S. 181–211.

Teuscher Hannes/Lobsiger Frank, Vorb. zu Art. 13–14a StHG, in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 4. Aufl., Basel 2022.

Zuppinger Ferdinand, Grundstückgewinn- und Vermögenssteuer, ASA 61 (1992), S. 309–326.

MATÉRIAUX

Botschaft zu Bundesgesetzen über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden sowie über die direkte Bundessteuer (Botschaft über die Steuerharmonisierung) vom 25.5.1983, BBl 1983 III 1 ff., abrufbar unter https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/1983/3_1_1_1/de, besucht am 29.1.2026.

ATTENTION : Cette version du commentaire est une traduction automatique de l'original. Le commentaire original est en allemand. La traduction a été faite avec www.deepl.com. Seule la version originale fait foi. La version traduite du commentaire ne peut pas être citée.

COMMENTAIRE

Art. 13 LHID

Un commentaire de Nicolas Grieder / Peter Hongler

PROPOSITION DE CITATION

Nicolas Grieder/Peter Hongler, Commentaire de l'art. Art. 13 LHID, in: Peter Hongler/Fabian Sutter (édit.), Commentaire de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID)

Citation abrégée: OK-Grieder/Hongler, art. 13 LHID N. XXX.

Chapitre 4 Impôt sur la fortune

Art. 13 Objet de l'impôt

¹ L'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette.

² La fortune grevée d'usufruit est imposable auprès de l'usufruitier.

³ Les parts de placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe sont imposables pour la différence entre la valeur de l'ensemble des actifs du placement et celle de ses immeubles en propriété directe.

⁴ Le mobilier de ménage et les objets personnels d'usage courant ne sont pas imposés.

TABLE DES MATIÈRES

I. Aperçu	17
II. Concernant l'art. 13, al. 1, LHID	17
A. Principe.....	17
B. Notion harmonisée de fortune	17
1. Interprétation	17
2. Classification de la fortune	18
3. Casuistique des interventions du Tribunal fédéral.....	19
4. Déduction des dettes	20
C. Déduction sociale ou minimum exonéré d'impôt.....	22
III. Concernant l'art. 13, al. 2, LHID	23
A. Imputation de la fortune imposable	23
1. Situations particulières	24
a. Usufruit et rapports juridiques similaires	24
b. Droit d'habitation.....	25
c. Relations fiduciaires.....	25
d. Trusts.....	26
e. Communautés de personnes.....	27
f. Leasing	28
IV. Concernant l'art. 13, al. 3, LHID	28
A. En général.....	28
B. Détermination de la fortune imposable des placements collectifs de capitaux détenant des biens immobiliers en propriété directe	29
V. Concernant l'art. 13, al. 4, LHID.....	29
A. Prescriptions en matière d'harmonisation concernant les valeurs patrimoniales exclues	29
1. Mobilier et objets d'usage personnel.....	29
2. Portée de la disposition d'harmonisation	30
a. Biens sans valeur monétaire	31
b. Objets d'art et bijoux	31
c. Animaux de compagnie.....	33
Bibliographie.....	34
Matériaux	37

I. APERÇU

L'art. 13 LHID contient les principales dispositions de droit matériel relatives à la définition de l'objet de l'impôt sur la fortune des personnes physiques. Cette norme définit la fortune soumise à l'impôt sur la fortune. Comme indiqué précédemment, le Tribunal fédéral impose aux cantons des prescriptions très strictes quant à la détermination de l'objet fiscal. Il convient de préciser davantage ce constat essentiel dans les considérations qui suivent.

II. CONCERNANT L'ART. 13, AL. 1, LHID

A. Principe

Selon la disposition d'harmonisation de l'art. 13, al. 1, LHID, l'impôt sur la fortune s'applique à l'ensemble de la fortune nette. Le Tribunal fédéral en déduit, dans sa jurisprudence, tant le principe de totalité que le principe de la fortune nette.

Selon le premier, tous les éléments de fortune – dans la terminologie de l'impôt sur la fortune, tous les actifs imposables – doivent être inclus dans la base de calcul. Selon le principe de la valeur nette, il convient de déduire de l'ensemble des actifs imposables toutes les dettes qui y sont liées. Cela vise, comme mentionné, à tenir compte de l'idée directrice de l'imposition en fonction de la capacité économique.

La définition de la fortune nette inscrite à l'art. 13, al. 1, LHID est contraignante pour les cantons dans la mesure où il leur est interdit de soumettre à l'imposition des éléments de fortune qui ne relèvent pas de cette notion. À l'inverse, cela signifie toutefois également que les cantons ne peuvent exclure de l'imposition de la fortune les éléments patrimoniaux qui font partie de la fortune nette.

B. Notion harmonisée de fortune

1. Interprétation

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la notion de fortune englobe «l'ensemble des droits pécuniaires sur des biens, ainsi que sur des créances et

des participations, revenant à une personne en vertu du droit civil et juridiquement réalisables, qu'ils soient de nature réelle ou obligatoire, indépendamment du fait qu'il s'agisse d'une fortune privée ou commerciale, mobilière ou immobilière».

- 6 Un droit présente une « valeur monétaire » lorsqu'il est soit réalisable sur le marché, soit qu'il présente une valeur d'usage ou d'exploitation. Il en résulte en outre que la cessibilité d'un élément de fortune ne constitue pas une condition impérative pour l'assujettissement à l'impôt, raison pour laquelle, par exemple, les actions de collaborateurs bloquées font également partie de la fortune imposable. En revanche, les droits en cours d'acquisition ne sont pas soumis à l'impôt sur la fortune, en raison de leur non-exigibilité en droit civil. S'il n'existe qu'une vague perspective d'une éventuelle acquisition future d'un bien, celui-ci n'est pas non plus soumis à l'impôt sur la fortune.
- 7 Les avoirs détenus auprès d'institutions de prévoyance professionnelle (2e pilier) ainsi que dans le cadre de formes reconnues de prévoyance individuelle liée (pilier 3a) sont exonérés de l'impôt sur la fortune en vertu de la disposition fédérale de l'art. 84 LPP, tant qu'ils ne sont pas exigibles. Cela résulte du fait que la personne assurée ne peut pas disposer librement des avoirs correspondants – ceux-ci sont soumis à des conditions légales de versement (cf. art. 30a ss LPP en relation avec l'art. 3 OPP 3) et ne constituent donc pas, au sens de l'art. 13, al. 1, LHID, des droits patrimoniaux imposables. Le contribuable ne dispose pas de la liberté économique nécessaire pour disposer de ces avoirs. Selon une pratique unanime, les avoirs de libre passage ne sont également soumis à l'impôt sur la fortune qu'à leur échéance, c'est-à-dire lors du versement en espèces. Il en va autrement des avoirs de la prévoyance libre (pilier 3b). Celles-ci sont soumises à l'impôt sur la fortune, car elles sont en principe librement disponibles et présentent donc une valeur monétaire réalisable. Ne sont en outre pas soumises à l'impôt sur la fortune les droits à venir vis-à-vis de l'AVS, de l'AI et de la SUVA, car il n'est pas certain que le contribuable y aura un jour recours.

2. Classification de la fortune

- 8 Dans la pratique fiscale, la fortune (imposable) est divisée en fortune immobilière et en fortune mobilière, ce qui entraîne des conséquences différentes au regard des règles d'évaluation établies dans la pratique administrative. Le Tribunal fédéral constate toutefois que la LHID ne prévoit

aucune disposition quant aux critères selon lesquels la fortune nette doit être classée en éléments immobiliers et mobiliers. Cette répartition relève donc en principe de la marge d'appréciation des cantons.

Dans la doctrine, la fortune mobilière imposable comprend notamment les 9
espèces, les avoirs postaux et bancaires, les créances pécuniaires, les titres cotés et non cotés en bourse, ainsi que l'or et les autres métaux précieux. Les cryptomonnaies (notamment le bitcoin, l'éther et d'autres tokens) ainsi que d'autres actifs numériques (appelés « digital assets ») constituent, selon la pratique administrative en vigueur, en principe une fortune mobilière privée imposable, dans la mesure où elles présentent une valeur monétaire réalisable. Elles relèvent ainsi de la notion de fortune au sens de l'art. 13, al. 1, LHID.

Sont considérés comme fortune immobilière imposable avant tout les 10
immeubles ainsi que les droits autonomes et durables pouvant être inscrits au registre foncier, notamment les droits de superficie et les droits de source au sens du droit civil. Dans ce contexte également, le Tribunal fédéral a précisé que la LHID ne concrétise pas davantage la notion d'immeuble, mais l'utilise principalement dans le cadre de l'impôt sur les gains immobiliers ainsi que – dans le cadre de l'impôt sur la fortune – pour les immeubles à usage agricole et sylvicole conformément à l'art. 14, al. 2, LHID. Selon la jurisprudence de la Cour suprême, la question de savoir si et de quelle manière l'imposition de la fortune est liée à la qualité de bien-fonds est donc en principe laissée à l'appréciation du droit cantonal.

3. Casuistique des interventions du Tribunal fédéral

Le Tribunal fédéral est déjà intervenu à plusieurs reprises pour corriger la 11
qualification d'un bien comme fortune imposable. Cela s'est certes accompagné d'une concrétisation des prescriptions en matière d'harmonisation, mais a également restreint la marge de manœuvre cantonale. La casuistique suivante vise à offrir un aperçu à cet égard :

- Le Tribunal fédéral a qualifié les assurances-vie sans valeur de rachat d'éléments de fortune non imposables. Sont notamment exonérées de l'impôt sur la fortune « les droits de base non rachetables sur des prestations périodiques telles que les rentes temporaires ou viagères, les contributions d'entretien (pensions alimentaires) versées au conjoint ou

aux enfants, les prestations de prébende ou les droits d'habitation, car la valeur de ces droits de base se limite au droit aux différentes prestations périodiques ».

- En revanche, les rentes viagères rachetables sont soumises à l'impôt sur la fortune pendant la durée de la rente, à hauteur de la valeur de rachat effective.
- Les valeurs patrimoniales ayant une valeur monétaire réalisable constituent des actifs imposables, même si elles sont fonctionnellement ou géographiquement liées au ménage. Ainsi, les installations photovoltaïques dont l'électricité produite est injectée dans le réseau public et pour lesquelles une rémunération d'injection est versée ne peuvent être qualifiées ni de mobilier ni d'objets d'usage personnel. Qu'elles soient mobiles ou non, elles sont donc obligatoirement soumises à l'impôt sur la fortune.

4. Déduction des dettes

- 12 Il découle du principe du net que les contribuables sont en droit de déduire de leurs actifs les dettes existant à la fin de l'année. La déduction des dettes est obligatoire en raison de la conception de l'impôt sur la fortune globale, bien que la LHID ne la réglemente pas explicitement. Les restrictions de la déduction des dettes par les cantons doivent en principe – les exceptions correspondantes seront examinées ci-après – être qualifiées de violations des prescriptions d'harmonisation.
- 13 Serait notamment incompatible avec la LHID une réglementation qui limiterait la déduction des dettes aux dettes envers des créanciers suisses. En revanche, une limitation de la déduction des dettes est admissible et objectivement nécessaire dans la mesure où les actifs ne relèvent pas de la souveraineté fiscale du canton concerné, notamment lorsqu'ils sont imposables dans un autre canton ou à l'étranger. Dans ces cas, la déduction des dettes est déterminée selon les prescriptions du droit intercantonal ou international en matière de double imposition, ce qui conduit régulièrement à une répartition proportionnelle des dettes – en fonction de la localisation des actifs. Cela peut toutefois avoir pour conséquence que les dettes et les intérêts sur les dettes attribués à l'étranger ne soient pas pris en compte en raison du droit fiscal unilatéral qui y est applicable. L'harmonisation découle

ici directement de l'interdiction intercantonale de la double imposition et non de l'art. 13 LHID.

Comme mentionné, le Tribunal fédéral impose aux cantons des prescriptions 14 très strictes concernant l'objet de l'impôt. En ce qui concerne la notion de dette également, la jurisprudence fournit des indices permettant d'aboutir à une notion harmonisée de la dette.

Dans la pratique fiscale, sont déductibles toutes les dettes dont le 15 contribuable est légalement responsable. Selon le Tribunal fédéral, la condition préalable à leur déduction est qu'il existe, à la date de référence déterminante, une dette certaine et juridiquement exécutoire dont le paiement est sérieusement prévisible. La dette ne doit toutefois pas être échue. En outre, il doit exister un lien économique entre la dette déductible et l'élément de fortune. Les dettes qui ne réduisent pas la valeur économique d'un élément de fortune imposable ne peuvent donc pas être déduites.

Les dettes sont en principe déductibles à hauteur de leur valeur nominale, 16 mais elles sont soumises – tout comme les créances – aux règles générales d'évaluation. Les servitudes et les restrictions publiques de propriété ne font pas partie des dettes au sens de l'impôt sur la fortune. Les réglementations cantonales prévoient, selon le type de dette, des conditions et des modalités différentes pour leur prise en compte aux fins de l'impôt sur la fortune. La liste ci-dessous donne un aperçu de certaines dispositions cantonales et indique si le Tribunal fédéral les a déjà jugées compatibles avec les prescriptions en matière d'harmonisation :

- En raison des possibilités de recours existantes, les dettes solidaires ne peuvent généralement être déduites que dans la mesure où le contribuable est lui-même solidairement responsable vis-à-vis des tiers. Le Tribunal fédéral a jugé cette règle compatible avec les dispositions de la loi sur l'harmonisation fiscale.
- Les dettes de cautionnement doivent être traitées fiscalement comme des dettes solidaires et ne peuvent être déduites que dans la mesure où le caution est civilement responsable. Le Tribunal fédéral considère également cette règle comme compatible avec la LHF.
- La disposition d'harmonisation de l'art. 13, al. 2, LHID se prononce certes sur l'imputation de la fortune en usufruit, mais pas explicitement sur la déduction des dettes qui la grèvent. Du point de vue de la systématique

fiscale, il semble approprié d'autoriser la déduction des dettes pour lesquelles l'usufruitier est personnellement responsable. Le Tribunal fédéral s'exprime également en ce sens, selon lequel le contribuable «peut déduire de ses actifs ses dettes et celles de toutes les autres personnes dont il doit déclarer la fortune».

- Les associés de sociétés de personnes peuvent déduire les dettes de la société proportionnellement – conformément aux règles d'imputation – de leur fortune. Pour autant que l'on puisse en juger, le Tribunal fédéral ne s'est pas encore explicitement prononcé sur le traitement des dettes des sociétés de personnes, du moins en ce qui concerne les prescriptions d'harmonisation en matière d'impôt sur la fortune. En matière d'impôt sur le revenu, l'art. 10, al. 1, LIFD stipule en revanche que le revenu des sociétés de personnes doit être imputé aux différents associés proportionnellement – selon les dispositions du contrat de société ou, à défaut, selon les dispositions légales discrétionnaires. La doctrine part du principe que la règle d'imputation concerne non seulement le revenu, mais aussi la fortune.
- En ce qui concerne les créances conditionnelles et celles dont l'échéance est indéterminée – par exemple lorsqu'il existe des actes de défaut de biens pour une créance –, il convient de tenir compte de la probabilité que l'obligation effective soit exercée.
- Les dettes purement éventuelles, les dettes en cours de formation ainsi que les dettes prescrites ne peuvent pas être déduites – à l'instar de la réglementation relative aux éléments de fortune imposables. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, cela concerne notamment les droits de jouissance non rachetables sur des prestations périodiques telles que les rentes viagères ou temporaires, les contributions d'entretien (pensions alimentaires) versées au conjoint ou aux enfants, les prestations de prébende ou les droits d'habitation, car la valeur de ces droits de jouissance se limite au droit aux différentes prestations périodiques.

C. Déduction sociale ou minimum exonéré d'impôt

- 17 Dans la pratique, les cantons accordent régulièrement une déduction sociale dans le cadre de l'impôt sur la fortune, ou bien un minimum exonéré d'impôt est exempté de cet impôt. Ce minimum exonéré d'impôt peut également être lié à d'autres objectifs sociaux. Le canton de Saint-Gall, par exemple, accorde

un minimum exonéré d'impôt de 75 000 CHF, majoré de 20 000 CHF pour chaque enfant mineur placé sous l'autorité parentale ou la garde du contribuable.

Les abattements ou déductions sociales prévus dans le cadre de l'impôt sur la fortune ne visent pas à exclure de la base d'imposition un montant minimum nécessaire à la subsistance, mais ont pour seul objectif de protéger les petites fortunes contre des atteintes excessives de l'État à leur substance. En bref, ils remplissent ainsi une fonction purement tarifaire. Il n'est toutefois pas exclu qu'un abattement très élevé puisse enfreindre le droit d'harmonisation, car dans ce cas, ce n'est précisément plus la fortune nette qui est imposée. Si, par exemple, un canton prévoyait que l'impôt sur la fortune ne s'appliquerait qu'à partir d'une fortune de 1 000 000 CHF, il y aurait probablement violation du droit d'harmonisation. Pour autant que l'on sache, le Tribunal fédéral ne s'est toutefois pas encore prononcé sur cette question. 18

La définition de la base de calcul de l'impôt sur la fortune est également harmonisée sur le plan temporel – non pas par l'art. 13, mais par l'art. 17, al. 1, LHID. 19

III. CONCERNANT L'ART. 13, AL. 2, LHID

A. Imputation de la fortune imposable

La LHID régit expressément, à l'art. 13, al. 2, LHID, l'imputation des éléments de fortune imposables en relation avec les rapports d'usufruit. Le fait que la LHID ne contienne que cette règle particulière concernant l'attribution de la fortune est interprété en ce sens que, dans tous les autres cas, ce sont en principe les rapports de propriété de droit civil qui sont déterminants. 20

En ce qui concerne les biens détenus en copropriété ou en propriété commune, ce sont à nouveau les rapports de droit civil qui sont déterminants pour leur imputation aux fins de l'impôt sur la fortune. En cas de copropriété ou de propriété commune à parts égales, la moitié de la valeur fiscale du bien serait donc imposable. 21

Une attribution différente est toutefois justifiée lorsqu'une autre personne exerce le contrôle effectif sur le bien et occupe une position assimilable à celle d'un propriétaire, de sorte qu'elle apparaît comme le propriétaire économique. Dans ce contexte, Reich cite par exemple l'acquéreur d'un 22

immeuble qui, bien qu'il ne soit pas encore inscrit au registre foncier en tant que propriétaire, a déjà pris en charge les avantages et les risques.

- 23 Les dispositions d'harmonisation relatives à l'imputation fiscale des éléments de fortune sont contraignantes pour les cantons et visent à garantir un système cohérent dans ce domaine. Sur le plan procédural, cela signifie que le Tribunal fédéral examine librement si la règle d'imputation choisie par un canton est compatible avec les dispositions de la LHID. Nous examinerons ci-après quelques cas de figure dans lesquels l'attribution des éléments de fortune imposables ne suit pas les rapports de droit civil ou peut parfois poser des difficultés de délimitation. L'accent est mis à cet égard sur la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière et sur la mesure dans laquelle celle-ci restreint ou préserve la marge de manœuvre cantonale.

1. Situations particulières

a. Usufruit et rapports juridiques similaires

- 24 Selon l'art. 13, al. 2, LHID, l'usufruitier doit déclarer non seulement la valeur capitalisée de son droit d'usufruit, mais aussi la valeur totale du bien concerné. Cette imputation au usufruitier, prescrite par la loi d'harmonisation, correspond – du moins en cas d'usufruit formel – à la pratique en vigueur dans tous les cantons. L'usufruitier doit donc déclarer la valeur vénale du patrimoine d'usufruit comme fortune au sens de l'art. 14 LHID, mais peut déduire les dettes qui le grèvent.
- 25 Selon la doctrine fiscale et, implicitement, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la règle d'imputation décrite s'applique non seulement aux usufruits formels, mais aussi à des situations comparables s'apparentant à l'usufruit, en particulier aux usufruits de fait. Il y a usufruit de fait lorsque le droit d'usufruit existe, sans obligation juridique, sur la base des rapports économiques, d'un commun accord entre le propriétaire et l'usufruitier, ou qu'il découle effectivement d'un comportement implicite. La notion d'usufruit doit ici être interprétée d'un point de vue économique. Toutefois – comme le souligne la doctrine fiscale –, la prudence s'impose lorsqu'il s'agit de présumer l'existence d'un tel rapport assimilé.
- 26 La jurisprudence du Tribunal fédéral se limite toutefois à indiquer qu'une assimilation fiscale entre l'usufruit de fait et l'usufruit formel n'est pas exclue. Les cantons sont donc libres d'assimiler les relations assimilables à un usufruit

à l'usufruit formel, ce qui explique l'existence de pratiques cantonales divergentes en la matière.

La marge de manœuvre cantonale découle du fait que le Tribunal fédéral 27 n'exclut pas une assimilation fiscale, mais non du fait qu'une telle assimilation serait impérative. D'autre part, cela signifie que si un rapport assimilable à un usufruit – d'un point de vue économique – ne peut être assimilé à un usufruit formel, le bien en question – en l'absence de disposition d'imputation dérogatoire explicitement prévue par le droit d'harmonisation – doit être inclus dans la fortune nette en vertu de l'art. 13, al. 1, LHID et attribué au propriétaire formel au sens du droit civil.

b. Droit d'habitation

Dans un arrêt de principe rendu récemment à ce sujet, le Tribunal fédéral a 28 certes reconnu les parallèles structurels entre l'usufruit et le droit d'habitation, mais a en même temps souligné la portée limitée du droit d'habitation.

Le Tribunal fédéral a ainsi précisé qu'un immeuble grevé d'un droit 29 d'habitation doit, au regard de l'impôt sur la fortune, être attribué au propriétaire de droit civil et non au titulaire du droit d'habitation. Là encore, le Tribunal fédéral est intervenu de manière harmonisante dans la marge de manœuvre cantonale à cet égard.

c. Relations fiduciaires

Les valeurs patrimoniales détenues par un tiers dans le cadre d'une relation 30 fiduciaire doivent, au regard de l'impôt sur la fortune, être attribuées à l'ayant droit économique, c'est-à-dire au constituant. Certes, la LHID ne contient pas de norme spéciale – analogue à celle relative au droit d'usufruit – pour les relations fiduciaires. Le Tribunal fédéral précise toutefois que la fortune nette d'un contribuable ne comprend pas seulement les biens dont il a l'usufruit, mais aussi ceux dont il est l'ayant droit économique en tant que constituant. Du moins dans le cas où le rapport fiduciaire est suffisamment prouvé. Ces rapports fiduciaires constituent de véritables actes juridiques fiduciaires qui doivent également être reconnus en droit fiscal. La reconnaissance fiscale suit le principe général selon lequel ce sont en principe les rapports de droit civil qui sont déterminants pour la qualification fiscale. Une réglementation cantonale divergente concernant l'imputation dans le cas des rapports fiduciaires serait donc incompatible avec le droit d'harmonisation.

d. Trusts

- 31 Le droit fiscal suisse ne prévoit pas de réglementation légale spécifique concernant le traitement fiscal des trusts. La publication de la circulaire n° 30 de la Conférence suisse des impôts (CSI 30) sur le traitement fiscal des trusts a permis une harmonisation, au moins partielle, des pratiques cantonales. Il est incontestable que le trust ne constitue pas un sujet fiscal. Il n'est donc pas possible d'imputer la fortune du trust sur la base des rapports de propriété de droit civil, raison pour laquelle le traitement fiscal du trust en matière d'impôt sur la fortune doit s'effectuer selon une approche économique.
- 32 Le type de trust est déterminant pour le traitement fiscal des trusts en matière d'impôt sur la fortune. On distingue à cet égard les trusts révocables (Revocable) et irrévocables (Irrevocable). Dans le cas des trusts révocables, il n'y a pas d'aliénation définitive du patrimoine, raison pour laquelle, selon la doctrine fiscale courante, la fortune du trust continue d'être imputée au constituant.
- 33 Dans le cas des trusts irrévocables, il convient en outre de distinguer les trusts à intérêt fixe (Fixed-Interest) des trusts discrétionnaires (Discretionary). La pratique administrative énoncée dans le KS 30 SSK traite les trusts à intérêt fixe, au regard de l'impôt sur la fortune, comme un rapport d'usufruit, le bénéficiaire étant considéré comme l'usufruitier. Le Tribunal fédéral a précisé à cet égard que cette assimilation fiscale du bénéficiaire d'un trust irrévocable à intérêt fixe à un usufruitier était, en principe, compatible avec la jurisprudence du Tribunal fédéral. Selon cette conception, tant la fortune du trust que les revenus qui en découlent doivent lui être imputés au regard de l'impôt sur la fortune. Le Tribunal fédéral ne s'est toutefois pas prononcé sur la question de savoir si une réglementation divergeant de la KS 30 SSK concernant le traitement fiscal d'un trust irrévocable à intérêt fixe serait compatible avec la LHID.
- 34 Des difficultés sont apparues quant à la détermination de l'étendue de la base imposable au titre de l'impôt sur la fortune qui doit être attribuée au bénéficiaire. La pratique administrative énoncée dans le KS 30 SSK prévoit que le bénéficiaire est assujetti à l'impôt sur la fortune à hauteur de sa part dans la fortune du trust. Si cette part ne peut être déterminée, le revenu peut être capitalisé à la place.

Conformément à cet arrêt de la Cour suprême, la pratique administrative doit 35
 être révisée pour le cas de figure mentionné, en ce sens que le bénéficiaire –
 dans la mesure où sa part dans la fortune du trust ne peut être déterminée –
 doit impérativement être imposé sur la base du revenu capitalisé. Les
 pratiques administratives cantonales qui attribuent grosso modo la part
 proportionnelle du patrimoine du trust à la base d'imposition du bénéficiaire
 au titre de l'impôt sur la fortune – sans que celle-ci puisse être clairement
 déterminée – devraient donc s'avérer contraires à l'harmonisation.

Dans le cas d'un Irrevocable Discretionary Trust, en revanche, il n'existe pas 36
 de base d'imputation, car les bénéficiaires ne détiennent que des droits en
 cours d'acquisition et le settlor a renoncé à son pouvoir de disposition, de
 sorte que la fortune du trust reste en principe exonérée de l'impôt sur la
 fortune.

La pratique administrative énoncée dans le KS 30 SSK déduit de cette 37
 circonstance l'existence d'une lacune fiscale et continue de qualifier
 fiscalement les trusts dont le constituant est domicilié en Suisse de «
 révocables », en lui imputant la fortune ainsi que les revenus qui en découlent.
 En revanche, lorsque le constituant est domicilié à l'étranger, cette imputation
 ne s'applique pas. Cette différence de traitement est critiquée par la doctrine.
 Le Tribunal fédéral ne s'est – pour autant que l'on sache – pas encore
 prononcé sur cette question. Comme cela a été discuté en détail ailleurs, le
 transfert d'actifs dans un « nuage » – qu'il s'agisse d'un Irrevocable
 Discretionary Trust ou de structures de fondation – constitue un défi majeur
 pour un système d'impôt sur la fortune complet tel que celui en vigueur en
 Suisse. En d'autres termes, le grand danger réside dans le fait qu'une pratique
 trop libérale en matière de reconnaissance des actifs détenus dans un
 Irrevocable Discretionary Trust (aussi convaincante qu'elle puisse paraître à
 première vue) remettrait en cause l'efficacité même de l'impôt sur la fortune.
 En conséquence, une pratique administrative stricte peut, dans certaines
 circonstances, se justifier par le fait que, dans le cas contraire, l'objectif de
 l'impôt sur la fortune serait compromis, les actifs pouvant alors être transférés
 dans un espace exonéré d'impôt.

e. Communautés de personnes

Les assujettis à l'impôt sur la fortune ne peuvent, par définition, être que des 38
 personnes physiques. Bien que la LHID ne contienne pas de disposition

comparable à l'art. 10, al. 1, LIFD concernant l'imputation de la fortune des communautés de personnes, la doctrine fiscale part du principe que celle-ci doit être imputée aux associés par analogie avec la réglementation de l'impôt sur le revenu.

- 39 Dans le cas des communautés héréditaires, il convient en principe de se fonder sur la succession légale ou testamentaire. Toutefois, si les héritiers conviennent d'une disposition différente, c'est l'accord de partage ou le partage effectivement réalisé qui est déterminant aux fins de l'impôt sur la fortune – contrairement à ce qui est généralement le cas pour l'impôt sur les successions. Les dettes des communautés de personnes sont en principe déductibles selon le même mécanisme de répartition.
- 40 Pour les détenteurs de parts dans des placements collectifs de capitaux détenant directement des biens immobiliers, l'al. 3 prévoit des dispositions spécifiques en matière d'harmonisation concernant le traitement fiscal de la fortune.

f. Leasing

- 41 Le leasing constitue essentiellement une forme de financement qui permet l'utilisation de biens sans que ceux-ci soient immédiatement acquis en propriété. Pendant la durée du leasing, les objets du leasing restent généralement la propriété du bailleur au sens du droit civil. En conséquence, les biens loués ne sont pas imputables au preneur de leasing au regard de l'impôt sur la fortune, contrairement à ce qui est le cas, par exemple, dans le cadre d'un usufruit.

IV. CONCERNANT L'ART. 13, AL. 3, LHID

A. En général

- 42 L'art. 13, al. 3, LHID prévoit une règle d'imposition spécifique pour les parts de placements collectifs de capitaux détenant des biens immobiliers en propriété directe, selon laquelle seule la différence de valeur entre l'actif total du fonds et ses biens immobiliers en propriété directe est imposable.
- 43 Cette réglementation est nécessaire dans la mesure où les placements collectifs de capitaux ne constituent en principe pas des sujets fiscaux autonomes tant qu'ils ne détiennent pas de biens immobiliers directs. Sans

disposition spéciale d'harmonisation, une imposition proportionnelle de l'ensemble de la fortune du fonds serait appliquée aux détenteurs de parts. L'art. 20, al. 1, LHID assimile toutefois les fonds de placement détenant des biens immobiliers directs à des personnes morales, afin de garantir que les biens immobiliers puissent être imposés au niveau du fonds lui-même, au lieu où se trouve le bien. Lors de l'évaluation des parts de fonds, il convient de tenir compte de cette charge fiscale préalable pesant sur la propriété foncière. Cette réglementation vise notamment à éviter, dans les relations intercantionales, tant les doubles impositions économiques que les lacunes fiscales.

B. Détermination de la fortune imposable des placements collectifs de capitaux détenant des biens immobiliers en propriété directe

Afin d'éviter une double imposition, le détenteur de parts de fonds ne doit 44 déclarer, au titre de l'impôt sur la fortune, que la partie de la fortune du fonds qui n'est pas attribuable à la propriété immobilière directe du fonds de placement.

Le libellé de la loi est toutefois imprécis dans la mesure où il ne tient pas 45 compte des dettes du placement collectif de capitaux. Il serait en effet plus systématiquement correct de se baser sur la différence entre la fortune nette totale du fonds et la fortune nette attribuable à la propriété foncière directe.

V. CONCERNANT L'ART. 13, AL. 4, LHID

A. Prescriptions en matière d'harmonisation concernant les valeurs patrimoniales exclues

Ne sont en principe exonérés d'impôt que les éléments qui ne fondent pas un 46 droit pécuniaire juridiquement réalisable ou qui sont expressément exclus de l'imposition par la LHID. Sont explicitement exclus, en vertu de l'art. 13, al. 4, LHID, l'inventaire du ménage ainsi que les objets d'usage personnel.

1. Mobilier et objets d'usage personnel

Le Tribunal fédéral considère comme faisant partie du mobilier les biens qui 47 servent à des fins d'habitation, se trouvent dans le logement ou le ménage et

font partie de l'ameublement habituel. À titre d'exemple, il cite dans ce contexte les meubles, les équipements de cuisine, les appareils ménagers et de jardinage ainsi que les appareils électroniques et les chaînes hi-fi. Les objets d'usage personnel comprennent en revanche les biens qui servent principalement à l'usage personnel quotidien et non à des fins de placement. Peu importe que ces objets se trouvent dans le propre ménage. Ce qui est déterminant, c'est l'usage personnel durable.

- 48 La distinction entre l'inventaire du ménage ou les objets d'usage personnel exonérés d'impôt et les placements de capitaux imposables est parfois difficile. Selon la doctrine, des objets tels que les tableaux, les bijoux ou les tapis ne sont pas exonérés d'impôt si leur caractère de placement prévaut clairement. Ce n'est pas seulement une valeur exceptionnellement élevée qui est déterminante, mais une appréciation globale des circonstances, à savoir l'aptitude au placement, la destination et l'utilisation effective, ainsi que la situation financière du contribuable et le reste de l'ameublement du logement.
- 49 Plusieurs pratiques administratives cantonales prévoient par exemple que les véhicules à moteur, les bateaux, les chevaux de selle et les collections d'art, ainsi que les collections de valeur – telles que les instruments de musique – ne font pas partie de l'inventaire du ménage ni des objets d'usage personnel. Le Tribunal fédéral ne s'est, pour autant que l'on sache, pas encore prononcé sur cette pratique.

2. Portée de la disposition d'harmonisation

- 50 La liste des biens exonérés prévue par la loi d'harmonisation est exhaustive. Cela signifie que ni l'interprétation ne permet de justifier d'autres actifs exonérés, ni les cantons ne sont habilités à exclure des biens supplémentaires de l'imposition.
- 51 Cette exception doit être comprise à la lumière de l'art. 13, al. 1, LHID, qui prescrit l'imposition de la fortune nette totale et n'en exclut que ces deux catégories de biens. Étant donné qu'il est ainsi interdit aux cantons de prévoir d'autres exceptions à l'assujettissement à l'impôt sur la fortune, l'interprétation des notions d'« effets de maison » et d'« objets d'usage personnel » revêt une importance particulière.

a. Biens sans valeur monétaire

Ne sont en outre pas imposables les biens sans valeur monétaire proprement dite, en particulier les souvenirs ayant une valeur purement subjective. Sont également exemptés de l'imposition les biens dont la valeur monétaire est trop indéterminée ou incertaine, comme par exemple le goodwill créé par l'entreprise elle-même et non activable. 52

Les simples droits en cours d'acquisition ne doivent pas être considérés comme une fortune imposable faute de précision suffisante. Il s'agit notamment de perspectives incertaines d'une future acquisition de droits, telles que les droits à des prestations de prévoyance futures, à un héritage ou à un héritage subséquent non encore acquis, ainsi que d'autres droits soumis à une condition suspensive. Il en va de même pour les prix d'achat d'immeubles déposés sur un compte bloqué, tant que le transfert de propriété n'a pas encore eu lieu. 53

b. Objets d'art et bijoux

La distinction est particulièrement délicate en ce qui concerne les objets d'art et les bijoux. Selon leur finalité, leur utilisation et leur valeur, ils sont considérés soit comme des biens mobiliers exonérés d'impôt ou des objets d'usage personnel, soit comme des placements de capitaux soumis à l'impôt sur la fortune. 54

Dans la doctrine, trois critères se sont imposés pour distinguer les biens mobiliers exonérés d'impôt ou les objets d'usage personnel des objets d'art ou bijoux imposables : (i) l'utilisation effective et la destination, qui sont généralement faciles à déterminer de manière objective ; (ii) le caractère habituel de l'équipement par rapport à des situations similaires, étant entendu que, dans le cas des œuvres d'art, le cadre de vie et le motif d'acquisition peuvent également être pris en compte ; et (iii) pour les œuvres d'art, la question de savoir si leur caractère de placement financier prédomine ou si elles font principalement partie de l'ameublement du logement. Le type d'assurance (assurance ménage ou assurance d'œuvres d'art séparée) peut servir d'indice à cet égard, mais ne constitue pas un critère autonome. 55

Il convient ici de renvoyer à l'étude de Greter, qui présente différentes pratiques administratives cantonales concernant cette distinction. Plusieurs cantons ont édicté des directives pratiques pour distinguer les biens exonérés 56

d'impôt des biens imposables et les ont en partie complétées par des règles d'évaluation. Ces directives se fondent généralement sur les critères de distinction classiques susmentionnés, assortis de la précision selon laquelle les contribuables ont droit à un aménagement du logement exonéré d'impôt correspondant à leur situation économique.

- 57 Selon la pratique fiscale du canton de Bâle-Ville, les objets d'art d'une valeur totale maximale de 100 000 CHF sont exonérés d'impôt, cette limite pouvant toutefois être relativisée en fonction de la situation patrimoniale.
- 58 Il n'existe qu'un nombre limité de décisions judiciaires concernant la distinction entre le mobilier domestique et les autres éléments de fortune, la plupart d'entre elles se rapportant à des cas dans le canton de Zurich. L'aperçu ci-après des décisions cantonales vise à fournir des indications à cet égard.
- 59 Dans un arrêt plus ancien, la Commission de recours en matière fiscale du canton de Zurich a estimé que des objets d'art d'une valeur totale d'environ 2,2 millions de francs suisses, sur un patrimoine total d'environ 7 millions de francs suisses, dépassaient la mesure habituelle et étaient donc soumis à l'impôt sur la fortune. Ce faisant, le tribunal a établi une ligne directrice encore fréquemment citée aujourd'hui, selon laquelle, dans les cas limites, il convient d'examiner, en tenant compte de la situation économique, si la valeur reste dans les limites de l'usage. Si cette limite est nettement dépassée et si l'objet est susceptible de réaliser des plus-values considérables, le caractère d'investissement prévaut généralement. Une qualification en tant que mobilier de ménage est alors exclue, indépendamment de l'utilisation effective.
- 60 Dans une décision ultérieure, le Tribunal administratif de Zurich s'est rallié à cette position et a concrétisé la délimitation en fixant une limite de valeur. Un tableau isolé d'une valeur de 150 000 CHF ne peut plus être qualifié de mobilier domestique exonéré d'impôt, indépendamment de son utilisation et de la situation financière. Le Tribunal administratif a ainsi durci la pratique en considérant que des objets d'art isolés dépassant une certaine valeur constituent déjà une fortune imposable.
- 61 Cette approche a été critiquée par la doctrine, car elle permet de soumettre à déclaration des objets isolés sans qu'il y ait pour autant de collection. De plus, la question de savoir à partir de quand on peut parler d'une collection reste

floue. Un tel seuil – qui n'est pas ancré dans la loi et difficilement prévisible pour les contribuables – est, selon la doctrine, en contradiction avec le principe de légalité en matière fiscale.

Malgré toutes les critiques formulées à cet égard, le Tribunal administratif du canton de Zurich – dans le prolongement de la jurisprudence existante – a estimé, dans une décision récente, qu'un tableau d'une valeur de 2,5 millions de francs suisses dépassait manifestement ce qui est habituellement considéré comme normal pour le mobilier d'habitation. 62

Les différences de traitement fiscal des objets d'art et de joaillerie entre les cantons illustrent la fonction d'une loi-cadre telle que la représente la LHID. Le libellé de l'art. 13 LHID ne contient aucun élément qui pourrait laisser supposer que l'une des deux pratiques fiscales cantonales décrites – la délimitation sur la base des critères classiques ou la fixation d'un seuil montant – enfreindrait les prescriptions en matière d'harmonisation. 63

Ainsi, tant que le Tribunal fédéral ne se prononce pas sur cette question, il convient de partir du principe, compte tenu de la marge de manœuvre cantonale, que les pratiques administratives décrites ne violent en tout cas pas les prescriptions de la LHID. 64

c. Animaux de compagnie

Les animaux de compagnie constituent un cas particulier, car selon la conception juridique actuelle, ils sont considérés comme des êtres vivants et non comme des choses. La question se pose donc également pour les animaux de savoir s'ils sont soumis à l'impôt sur la fortune ou s'ils en sont exemptés en tant qu'« effets mobiliers ». Selon Kunz, les animaux ayant une finalité économique – par exemple les animaux de rente – doivent être inclus dans la fortune nette imposable et sont donc soumis à l'impôt sur la fortune. Dans ce cas, la question de l'évaluation fiscale des animaux se pose. Il convient de noter au préalable que certains cantons disposent de dispositions légales spéciales en matière d'évaluation. 65

En revanche, pour les animaux détenus à titre privé, tels que les chats, les chiens ou les oiseaux d'ornement, la distinction est parfois plus difficile à établir, notamment lorsqu'il s'agit d'animaux de race pure. Alors qu'un aquarium d'ornement peut encore être considéré comme faisant partie de l'ameublement, on peut difficilement en dire autant d'un chien. Dans la 66

pratique fiscale, les animaux de compagnie ne sont toutefois généralement pas traités comme une fortune diverse soumise à déclaration, bien que certaines races puissent présenter une valeur vénale considérable. En revanche, diverses pratiques administratives cantonales prévoient la déclaration des chevaux de selle détenus à titre privé, sans justifier de manière convaincante en quoi réside la différence fiscalement pertinente par rapport aux autres animaux de compagnie, en particulier les chiens.

- 67 Dans ce contexte, Kunz plaide en faveur d'une appréciation au cas par cas, mais établit la règle de base selon laquelle les animaux de valeur – parmi lesquels peuvent figurer, selon l'auteur, les carpes koï, les chevaux de course et les chats de race – peuvent tout à fait être soumis à l'impôt sur la fortune. Pour autant que l'on puisse en juger, il n'existe toutefois pas de jurisprudence du Tribunal fédéral qui précise concrètement la question de la délimitation à cet égard, ce qui laisse une marge de manœuvre aux cantons.

BIBLIOGRAPHIE

Amonn Toni, Trustbesteuerung in der Schweiz - eine Standortbestimmung, ASA 76 (2008), S. 493–512.

Amonn Toni/Fortuzi Nathalie, Trustbesteuerung im Spannungsfeld zwischen Theorie und Praxis, in: Letsch Philip/Fortuzi Nathalie/Inäbnit Marian/Behnisch Urs R. (Hrsg.), Steuerrecht und Rechtsstaat. Liber Amicorum für Adriano Marantelli, Bern 2026, S. 81–114.

Blumenstein Ernst/Locher Peter, System des schweizerischen Steuerrechts, 8. Aufl., Zürich 2023.

Danon Robert, L'imposition du "private express trust" Analyse critique de la Circulaire CSI du 22 août 2007 et proposition de modèle d'imposition de lege ferenda, ASA 76 (2008), S. 435–474.

Duss Marco, Kunst in der Küche – Hausrat oder Kapitalanlage?, ST 10/12 (2012), S. 772–773.

Felber Michael, Die Besteuerung kollektiver Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz und ihrer Anleger, Basel 2015.

Greter Marco, Janusköpfiges Interieur: Kunstwerke im Haus. Abgrenzung des Hausrats vom steuerbaren Vermögen, StR 77 (2022), S. 614–628.

Greter Marco/Balz Patrick, Deklaration und Bewertung übriger Vermögenswerte. Knacknuss für Steuerpflichtige und Steuerämter, ST 5/15, S. 370–376.

Grieder Nicolas/Hongler Peter, Kommentierung zu Art. 10 DBG, in: Peter Hongler/Fabian Sutter (Hrsg.), Onlinekommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), St.Gallen/Zürich 2026 [<https://onlinekommentar.ch/de/kommentare/dbg10>].

Grieder Nicolas/Hongler Peter, Kommentierung zu Art. 14 StHG, in: Hongler Peter/Sutter Fabian (Hrsg.), Onlinekommentar zum Bundesgesetz über das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG), St.Gallen/Zürich 2026 [<https://onlinekommentar.ch/de/kommentare/sthg14>].

Grieder Nicolas/Hongler Peter, Vorbemerkungen zu Art. 13-14a StHG, in: Hongler Peter/Sutter Fabian (Hrsg.), Onlinekommentar zum Bundesgesetz über das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG), St.Gallen/Zürich 2026 [<https://onlinekommentar.ch/de/kommentare/sthg13vorb>].

Grieder Nicolas/Hongler Peter/Lorenz Tabea, Konkubinats- und Steuern – Faktisch vereint, steuerlich getrennt? Zivilrechtliche Einordnung und steuerrechtliche Qualifikation nichtehelicher Lebensgemeinschaften, FStR 2025, S. 232–254.

Hess Toni, Anhang A: Besteuerung der kollektiven Kapitalanlagen und deren Anleger, in: Dedeyan Daniel/Eichhorn Alexander/Müller Thomas (Hrsg.), SHK – Stämpflis Handkommentar, Kollektivanlagengesetz, Bern 2024, S. 1347–1375.

Hongler Peter/Thirumamany Subiksha, Wealth Taxes and Wealth Planning: The Role of Foundations, in: Moreno Andrés Báez/Tenore Mario/Chand Vikram/Kostić Svetislav V. (Hrsg.), Taxation of Trusts, Foundations and Similar Arrangements in a Global Setting, Alphen aan den Rijn 2025, S. 251–268.

Jaussi Thomas/Pfirter Markus, Trusts und Steuern in der Schweiz – Überblick über die steuerliche Behandlung, ST 3/11 (2011), S. 194–201.

Kästli Peter/Bärtschi Annik, Kommentierung zu Art. 46 des Steuergesetzes des Kantons Bern, in: Leuch Christoph/Kästli Peter/Langenegger Markus (Hrsg.),

Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 1 – Artikel 1 bis 125, Muri-Bern 2014.

König Beat/Maduz Christian, Kommentierung zu Art. 17 StHG, in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 4. Aufl., Basel 2022.

Kunz Peter V., Tiersteuerrecht, in: Letsch Philip/Fortuzi Nathalie/Inäbnit Marian/Behnisch Urs R. (Hrsg.), Steuerrecht und Rechtsstaat. Liber Amicorum für Adriano Marantelli, Bern 2026, S. 63–80.

Lang Peter, Die Vermögensbesteuerung von Rückkaufsfähigen Rentenversicherungen am Beispiel des Kantons Zürich, StR 55 (2000), S. 638–646.

Metz Stephan, Steuerliche Aspekte im Umgang mit Kunstgegenständen, StR 72 (2017), S. 652–666.

Niederer Christoph, Neue Besteuerungspraxis rund um Trusts - eine Übersicht, AJP 2007, S. 1499–1508.

Oesterhelt Stefan/Dubach Manuel, Besteuerung von ICOs und Kryptowährungen, StR 74 (2019), S. 772–784.

Oesterhelt Stefan/Schreiber Susanne, Kommentierung zu Art. 20 StHG, in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 4. Aufl., Basel 2022.

Oesterhelt Stefan/Winzap Maurus, Besteuerung kollektiver Kapitalanlagen und ihrer Anleger (2. Teil), FStR 2009, S. 25–49.

Opel Andrea/Oesterhelt Stefan, Kapitaleistungen aus beruflicher Vorsorge, StR 76 (2021), S. 258–286.

Reich Markus, Steuerrecht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2020.

Reich Markus/Simonek Madeleine, Die Begünstigung an einer Familienunterhaltsstiftung im Vermögenssteuerrecht, AJP 2004, S. 995–1001.

Simonek Madeleine, Die Abgrenzung des Geschäfts- vom Privatvermögen zwischen Ehegatten, ASA 65 (1997), S. 513–539 (zit. Simonek Abgrenzung).

Simonek Madeleine, Unternehmenssteuerrecht. Grundlagen für das Studium und die Praxis, 2. Aufl., Zürich/Genf 2020 (zit. Simonek Unternehmenssteuerrecht).

Sramek Barbara, Kommentierung zu § 46 des Steuergesetzes des Kantons Aargau, in: Klöti-Weber Marianne/Siegrist Dave/Weber Dieter (Hrsg.), Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl., Muri-Bern 2014.

Sramek Barbara, Kommentierung zu § 49 des Steuergesetzes des Kantons Aargau, in: Klöti-Weber Marianne/Siegrist Dave/Weber Dieter (Hrsg.), Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl., Muri-Bern 2014.

Teuscher Hannes/Lobsiger Frank, Kommentierung zu Art. 13 StHG, in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 4. Aufl., Basel 2022.

MATÉRIAUX

Baselbieter Steuerbuch, Band 1 – Vermögen 49 Nr. 1 zum steuerfreien Vermögen vom 31.12.2016, https://kanton.baselland.ch/finanz-und-kirchendirektion/steuerverwaltung-steuerbuch/band-1/vermogen/downloads-1/band1_049_01.pdf/@download/file/band1_049_01.pdf, besucht am 29.1.2026.

Botschaft zu Bundesgesetzen über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden sowie über die direkte Bundessteuer (Botschaft über die Steuerharmonisierung) vom 25.5.1983, BBl 1983 III 1 ff., abrufbar unter https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/1983/3_1_1_1/de, besucht am 29.1.2026.

Kanton Basel-Stadt, Wegleitung zur Steuererklärung 2024 für natürliche Personen, https://media.bs.ch/original_file/5dae1c09fc50fa37fac8834b0e29d6c0270137b2/15500-fw-np-ste-24-05-wegleitung.pdf, besucht am 29.1.2026.

Luzerner Steuerbuch, Band 1, § 51 Nr. 1 zum steuerfreien Vermögen vom 1.1.2024, https://steuerbuch.lu.ch/band1/vermoegenssteuer/steuerfreies_vermoegen, besucht am 29.1.2026.

Schweizerische Steuerkonferenz, Kreisschreiben Nr. 30 zur Besteuerung von Trusts vom 22.8.2007, https://www.ssk-csi.ch/fileadmin/dokumente/kreisschreiben/KS_30_d.pdf, besucht am 29.1.2026.

St.Galler Steuerbuch, StB 63 Nr. 1 zum Hausrat und persönlichen Gebrauchsgegenständen vom 1.1.1999, https://www.sg.ch/content/dam/sgch/steuern-finanzen/steuern/steuerbuch/art-53-69-stg/063_1.pdf, besucht am 29.1.2026.

Thurgauer Steuerpraxis, StP 41 Nr. 1 zur Vermögenssteuer, <https://steuerpraxis.tg.ch/steuerpraxis/2026-01/stp-41-nr-1-vermogenssteuer>, besucht am 29.1.2026.

ATTENTION : Cette version du commentaire est une traduction automatique de l'original. Le commentaire original est en allemand. La traduction a été faite avec www.deepl.com. Seule la version originale fait foi. La version traduite du commentaire ne peut pas être citée.

COMMENTAIRE

Art. 14 LHID

Un commentaire de Nicolas Grieder / Peter Hongler

PROPOSITION DE CITATION

Nicolas Grieder/Peter Hongler, Commentaire de l'art. Art. 14 LHID, in: Peter Hongler/Fabian Sutter (édit.), Commentaire de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID)

Citation abrégée: OK-Grieder/Hongler, art. 14 LHID N. XXX.

Art. 14 Règles d'évaluation

¹ La fortune est estimée à la valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée.

² Les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont estimés à leur valeur de rendement. Le droit cantonal peut prévoir que la valeur vénale doit être prise en compte lors de l'estimation ou que la différence entre la valeur vénale et la valeur de rendement fait l'objet d'une imposition complémentaire si l'immeuble est aliéné ou n'est plus affecté à l'agriculture ou à la sylviculture. L'imposition complémentaire ne peut excéder une durée de 20 ans.

³ Les biens immatériels et la fortune mobilière qui font partie de la fortune commerciale du contribuable sont estimés à la valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu. Les cantons peuvent prévoir

une réduction d'impôt pour le patrimoine afférent aux droits visés à l'art. 8a.

TABLE DES MATIÈRES

I. Aperçu	43
II. Concernant l'art. 14, al. 1, LHID	43
A. Principe de l'évaluation à la valeur vénale	43
1. En général.....	43
2. Portée des dispositions relatives à l'harmonisation	44
B. Évaluation de la fortune selon l'art. 14, al. 1, LHID	45
C. Évaluation de la fortune mobilière privée	46
1. Créances et dettes.....	46
a. Créances	46
b. Dettes	47
2. Participations ou actifs cotés en bourse.....	47
3. Actions non cotées en bourse	48
a. Remarques préliminaires	48
b. Caractère contraignant du KS 28 SSK	49
c. Prise en compte et pondération de la valeur de rendement	50
d. En particulier concernant les sociétés immobilières.....	51
e. En particulier concernant les entreprises de personnes.....	52
f. Concernant la déduction forfaitaire	53
g. Facteurs postérieurs à la date de référence.....	54
h. Digression : divergence entre la valeur fiscale pour l'impôt sur le revenu et celle pour l'impôt sur la fortune.....	54
4. Évaluation des biens immobiliers à usage non agricole	55
a. Remarques préliminaires	55
b. Notion de fortune immobilière non agricole	55
c. Prescription en matière d'harmonisation	55
d. Défis spécifiques	55
e. Méthodes de calcul pour la détermination de la valeur fiscale.....	56
f. Évaluation selon le type d'objet	57
g. Lignes directrices du Tribunal fédéral concernant la détermination de la valeur fiscale du patrimoine	58
h. Charges réelles et accessoires	60
i. Fréquence d'évaluation.....	61
5. Cryptomonnaies et actifs numériques.....	61
III. Concernant l'art. 14, al. 2, LHID	62
A. Prescription en matière d'harmonisation	62
B. Qualification de terrain à usage agricole et sylvicole	62
C. Évaluation des immeubles utilisés à des fins forestières et agricoles	63
D. En particulier concernant l'évaluation selon la valeur de rendement	64
E. Impôt complémentaire sur la fortune.....	64
1. Prescription en matière d'harmonisation	64

2. Détermination de la valeur vénale..... 65

IV. Art. 14, al. 3, LHID..... 65

 A. Prescription en matière d'harmonisation..... 65

 B. Portée de la disposition d'harmonisation 65

 C. Évaluation à la valeur fiscale au sens de l'impôt sur le revenu..... 66

Bibliographie..... 66

Matériaux 68

I. APERÇU

L'art. 14 LHID régit l'évaluation des éléments de fortune imposables et précise 1 ainsi les dispositions de l'art. 13 LHID relatives à la détermination de la base d'imposition de l'impôt sur la fortune. L'art. 14 LHID doit donc être compris comme le lien entre la qualification d'un bien au regard du droit de l'impôt sur la fortune et sa prise en compte, en termes de montant, aux fins de l'impôt sur la fortune.

II. CONCERNANT L'ART. 14, AL. 1, LHID

A. Principe de l'évaluation à la valeur vénale

1. En général

Selon l'art. 14, al. 1, LHID, la fortune doit en principe être évaluée à sa valeur 2 vénale, la valeur de rendement pouvant être prise en compte de manière appropriée. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la valeur vénale correspond au prix qui serait vraisemblablement obtenu lors de la vente de l'objet patrimonial à la date d'évaluation dans le cadre d'une transaction commerciale ordinaire. Seules les conditions objectives du marché sont déterminantes. Les facteurs subjectifs ainsi que les prix d'ami ou de faveur ne sont pas pris en considération. La valeur vénale repose ainsi sur une double hypothèse : d'une part, qu'une aliénation est en principe possible et qu'elle s'effectue aux conditions habituelles du marché entre tiers. La valeur vénale ne constitue pas une grandeur calculable avec exactitude, mais est généralement déterminée par estimation ou par comparaison. D'autre part, les prix effectivement obtenus sur le marché sont parfois soumis à des fluctuations considérables et peuvent, dans certains cas, comporter des éléments spéculatifs ou subjectifs.

La valeur de rendement résulte en outre de la capitalisation des revenus 3 générés par l'actif, en appliquant un taux de capitalisation conforme aux conditions du marché.

2. Portée des dispositions relatives à l'harmonisation

- 4 L'art. 14 LHID ne contient que des prescriptions fondamentales concernant l'évaluation de la fortune nette déterminée conformément à l'art. 13 LHID. La LHID ne précise notamment pas selon quelles méthodes concrètes la valeur vénale doit être déterminée. Les cantons disposent donc d'une grande marge de manœuvre tant dans le choix de la méthode d'évaluation que dans la décision d'inclure ou non – et dans quelle mesure – la valeur de rendement dans l'évaluation, celle-ci étant une disposition facultative. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les méthodes d'évaluation qui conduisent systématiquement à une surévaluation ou à une sous-évaluation sont toutefois irrecevables. Selon les considérants du Tribunal fédéral, c'est par exemple le cas lors de l'introduction d'une déduction forfaitaire sur la valeur vénale pour déterminer la valeur fiscale, ou lors de l'imposition d'un pourcentage déterminé de la valeur vénale.
- 5 En vertu du principe d'harmonisation de l'évaluation à la valeur vénale, les cantons ne sont plus libres d'évaluer les différentes catégories de fortune selon des méthodes d'évaluation de leur choix – par exemple sur la base de la valeur comptable, de la valeur boursière ou d'autres valeurs. Les dérogations à ce principe ne sont admises que dans les cas prévus par la législation d'harmonisation.
- 6 La faible densité réglementaire du droit fiscal harmonisé laisse ainsi aux cantons une marge de manœuvre considérable et relativise en même temps la portée de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Certes, tant l'interprétation de la LHID que la compatibilité du droit cantonal avec celle-ci sont soumises au contrôle libre du Tribunal fédéral. Toutefois, dans la mesure où la LHID accorde délibérément une marge de manœuvre aux cantons, le contrôle judiciaire se limite au respect des limites constitutionnelles, notamment l'interdiction de l'arbitraire.
- 7 Il existe certaines exceptions au principe de l'évaluation à la valeur vénale, qui sont explicitement prévues par la législation d'harmonisation et dont la liste est exhaustive. Une telle exception concerne, conformément à l'art. 14, al. 2, LHID, les immeubles utilisés à des fins agricoles et sylvicoles, qui doivent impérativement être évalués selon la valeur de rendement. Une autre exception s'applique, en vertu de l'art. 14, al. 3, LHID, à la fortune mobilière, y compris les biens immatériels, dans la mesure où elle fait partie de la fortune

commerciale du contribuable. Celui-ci doit être pris en compte à la valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu. En revanche, la fortune immobilière non agricole – qu'elle relève de la fortune privée ou de la fortune commerciale – doit en principe être évaluée à la valeur vénale au sens de l'art. 14, al. 1, LHID, la valeur de rendement pouvant toutefois être prise en compte de manière appropriée.

Par souci d'exhaustivité, il convient de mentionner que l'art. 14a LHID, en tant 8 que *lex specialis* régissant les participations des collaborateurs, prévoit également des règles d'évaluation particulières.

B. Évaluation de la fortune selon l'art. 14, al. 1, LHID

Si la valeur vénale ne peut être déterminée sur la base de prix comparatifs 9 fiables – par exemple à l'aide des cours boursiers –, elle doit être estimée selon des principes d'évaluation généralement reconnus. Dans le cadre d'estimations de la valeur vénale effectuées de manière appropriée, la valeur de rendement est régulièrement prise en compte de manière adéquate. En revanche, une évaluation exclusive de la fortune mobilière ou immobilière à la valeur de rendement inférieure est en principe interdite et n'est prévue par le droit d'harmonisation que pour les immeubles à usage agricole ou sylvicole.

Il convient ci-après d'aborder l'évaluation et, en particulier, les méthodes 10 développées à cet effet par la jurisprudence et la pratique administrative pour déterminer la valeur vénale des biens pour lesquels il n'existe pas de disposition spéciale en matière d'harmonisation fiscale et qui relèvent donc de l'art. 14, al. 1, LHID. Il s'agit de la fortune mobilière privée ainsi que de la fortune immobilière qui n'est pas utilisée à des fins agricoles ou sylvicoles.

Le présent commentaire vise principalement à montrer dans quelle mesure la 11 marge de manœuvre cantonale est restreinte par la jurisprudence du Tribunal fédéral.

C. Évaluation de la fortune mobilière privée

1. Créances et dettes

a. Créances

- 12 La jurisprudence relative à l'évaluation des créances aux fins de l'impôt sur la fortune est relativement uniforme et peut se résumer à quelques principes fondamentaux. Le point de départ est le principe de la valeur nominale. Selon ce principe, les créances sont en principe imposables à leur valeur nominale intégrale en tant que fortune. Cette approche est reconnue par le Tribunal fédéral ainsi que par les tribunaux cantonaux comme une concrétisation appropriée de la notion de valeur vénale, car la valeur nominale correspond généralement à la valeur présumée réalisable.
- 13 Dans le même temps, la jurisprudence souligne que la valeur nominale ne constitue pas une grandeur figée et qu'un écart par rapport à celle-ci est tout à fait possible. Dans ce contexte, la probabilité de perte revêt une importance particulière. La valeur vénale d'une créance est déterminée par sa recouvrabilité prévisible, qui est elle-même influencée de manière déterminante par la situation financière et patrimoniale du débiteur. Dans un arrêt du Tribunal administratif du canton de Zurich, confirmé par le Tribunal fédéral, le tribunal cantonal a précisé qu'il fallait également tenir compte de la solvabilité du débiteur, de l'existence de litiges, de subordonnations, de conditions suspensives ou d'autres risques objectifs qui réduisent la valeur réelle de la créance. Dans de tels cas, il convient de prendre en compte le risque accru de perte par le biais d'une décote. Une non-prise en compte totale aux fins de l'impôt sur la fortune n'est en revanche envisageable qu'à titre exceptionnel.
- 14 La jurisprudence précise en outre que l'échéance d'une créance n'a en soi aucune influence sur son évaluation. Les créances sans intérêts doivent en principe également être comptabilisées à leur valeur nominale. Ce n'est que lorsque des éléments supplémentaires s'ajoutent – tels qu'une longue durée combinée à l'absence de possibilité de résiliation ou à des risques structurels – qu'une décote apparaît objectivement justifiée.
- 15 Un thème récurrent de la jurisprudence cantonale concerne la charge de la preuve. Si le contribuable souhaite s'écarter de l'évaluation à la valeur

nominale, il doit exposer de manière circonstanciée et prouver les circonstances justifiant une dépréciation. De simples allusions générales à des incertitudes ou à l'absence de intérêts ne suffisent pas. Les tribunaux exigent plutôt des preuves compréhensibles, par exemple concernant la situation financière du débiteur ou l'impossibilité de recouvrer la créance. En l'absence de telles preuves, l'évaluation à la valeur nominale est maintenue.

En résumé, on peut retenir que les tribunaux caractérisent l'évaluation des 16
 créances pour l'impôt sur la fortune par un équilibre pragmatique. La valeur nominale constitue la règle, tandis que des corrections au cas par cas s'appliquent lorsque des risques objectivement prouvés réduisent la valeur réelle.

b. Dettes

Les dettes doivent en principe être comptabilisées selon les mêmes principes 17
 d'évaluation que les créances correspondantes. Pour la détermination de la valeur vénale, il convient donc en principe de se baser sur la valeur nominale. Des écarts doivent être opérés – par analogie avec l'évaluation des créances – lorsque les dettes sont incertaines, que leur montant ne peut être déterminé avec exactitude, qu'elles sont contestées ou qu'elles sont assorties d'une condition suspensive ou résolutoire.

2. Participations ou actifs cotés en bourse

L'évaluation des actions dépend essentiellement de l'existence d'un cours 18
 boursier ou d'un changement de mains significatif reflétant la valeur vénale. Si ce n'est pas le cas, la valeur fiscale doit être déterminée à l'aide de méthodes d'estimation.

La détermination de la valeur vénale des actions cotées en bourse est 19
 relativement simple, ce qui s'explique par le fait qu'il existe généralement un prix de marché transparent pour les titres cotés en bourse. Le principe directeur est que, pour les titres négociés régulièrement, le cours de clôture du dernier jour de bourse de la période fiscale reflète de manière fiable la valeur vénale. Cette pratique est soutenue par le Tribunal fédéral et constitue la base de la pratique cantonale en matière d'évaluation, telle qu'elle est notamment concrétisée dans la circulaire n° 28 de la Conférence suisse des impôts (CSI 28).

- 20 L'évaluation des actions cotées en bourse présente peu de risques de conflit au regard de la législation sur l'harmonisation en matière d'impôt sur la fortune.

3. Actions non cotées en bourse

a. Remarques préliminaires

- 21 En ce qui concerne l'évaluation des participations non cotées en bourse, la CS 28 CTS joue un rôle central dans la pratique. Bien qu'il s'agisse uniquement d'une ordonnance administrative, cette directive, qui vise une harmonisation intercantonale, reflète régulièrement la pratique administrative effectivement exercée. En même temps, en tant que « soft law », elle concrétise l'art. 14, al. 1, LHID et comble la marge de manœuvre que cette disposition laisse délibérément aux cantons. Dans le domaine de l'impôt sur la fortune, la KS 28 SSK a pour objectif de garantir, à l'échelle nationale, une évaluation et une taxation aussi uniformes que possible des titres suisses et étrangers non cotés en bourse, apportant ainsi une contribution essentielle à l'harmonisation fiscale intercantonale.
- 22 L'importance pratique de la KS 28 SSK pour les pratiques administratives cantonales se manifeste en outre par le fait que – pour autant que l'on puisse en juger – tous les cantons s'y réfèrent lorsqu'il n'existe ni cours boursier ni changement de mains déterminant pour une participation et que la valeur vénale doit être déterminée à l'aide de méthodes d'estimation. Selon les cantons, cela se fait soit par des renvois explicites dans les ordonnances d'exécution ou d'application des lois fiscales cantonales, soit par des indications et des reprises correspondantes dans les manuels fiscaux ou les directives cantonales.
- 23 Le Tribunal fédéral s'est déjà penché, dans de nombreux arrêts, sur des questions spécifiques relevant du champ d'application de la KS 28 SSK et a développé à cet égard une jurisprudence nuancée. Les explications suivantes visent notamment à montrer si les principes élaborés par la SSK pour déterminer la valeur vénale des actions non cotées en bourse sont compatibles avec les prescriptions en matière d'harmonisation. Nous renonçons ici à exposer les principes de détermination de la valeur vénale aux fins de l'impôt sur la fortune et renvoyons aux directives correspondantes.

b. Caractère contraignant du KS 28 SSK

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, le KS 28 SSK est 24
considéré comme une méthode appropriée et fiable pour déterminer la valeur
vénale des titres non cotés en bourse, car il reflète les facteurs qui
déterminent généralement la formation des prix de telles participations. En
conséquence, on part du principe – du moins en matière d'impôt sur la
fortune – que ces directives doivent être appliquées pour l'évaluation des
titres non cotés en bourse. Toutefois, selon la jurisprudence du Tribunal
fédéral, il convient de s'écarter de cette ordonnance administrative lorsqu'il
est possible, dans le cas concret, de déterminer la valeur vénale de manière
plus fondée et plus convaincante. Les évaluations de titres non cotés en
bourse effectuées sur la base du KS 28 SSK sont en principe reconnues et
protégées par la jurisprudence du Tribunal fédéral – les exceptions sont
exposées ci-après.

Le Tribunal fédéral a notamment dérogé aux principes d'évaluation du KS 28 25
SSK aux fins de l'impôt sur la fortune dans les cas suivants :

- Les participations détenues par une holding n'ont pas été évaluées individuellement par les instances précédentes – en dérogation aux prescriptions de la norme KS 28 SSK – selon la méthode de la moyenne ou celle des praticiens, mais globalement sur la base des comptes consolidés audités du groupe. Selon le Tribunal fédéral, cette approche est appropriée dans la mesure où la consolidation évite les comptabilisations multiples injustifiées des fonds propres ainsi que les bénéfices fictifs résultant de transactions intra-groupe, et empêche ainsi des valeurs de substance et de rendement surévaluées.
- Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les règles d'évaluation ou d'estimation schématiques – telles qu'elles découlent de la norme KS 28 SSK – ne sont notamment pas déterminantes lorsque la valeur vénale peut être déduite avec une certitude suffisante à partir de transactions effectivement conclues à des prix conformes au marché. Selon une interprétation de la jurisprudence du Tribunal fédéral, il n'existe donc aucune marge d'appréciation cantonale quant à la fixation de la valeur fiscale du patrimoine lorsque, pour les titres non cotés en bourse, il y a eu un transfert de propriété déterminant qui reflète la valeur vénale entre tiers indépendants – telle que la notion de valeur vénale est interprétée

par le Tribunal fédéral – ou, plus précisément : dans la mesure où le prix de vente reflète une valeur vénale représentative et plausible.

c. Prise en compte et pondération de la valeur de rendement

- 26 Si la valeur vénale d'actions non cotées en bourse doit être estimée à l'aide de méthodes schématiques, tant la jurisprudence du Tribunal fédéral que les pratiques administratives cantonales s'appuient en principe, comme indiqué ci-dessus, sur le KS 28 SSK. Selon ce dernier, la valeur de rendement doit être prise en compte dans l'évaluation, avec une pondération variable selon le type d'entreprise.
- 27 Dans ce contexte, le Tribunal fédéral a constaté qu'une approche d'évaluation fondée exclusivement sur la valeur intrinsèque soulève de sérieux doutes quant à savoir si le principe de l'évaluation à la valeur vénale, inscrit à l'art. 14, al. 1, LHID, est encore suffisamment pris en compte, sans pour autant que cette question soit tranchée de manière définitive.
- 28 Toutefois, le Tribunal fédéral semble – du moins selon l'interprétation retenue ici – se référer en premier lieu à des méthodes d'évaluation institutionnalisées qui prévoient schématiquement que les actions doivent être évaluées exclusivement à leur valeur intrinsèque. Il en résulte a contrario que, dans le cadre d'une évaluation au cas par cas, il peut tout à fait être admissible de déterminer la valeur fiscale exclusivement sur la base de la valeur intrinsèque, pour autant que cette méthode tienne compte de la situation économique réelle et ne résulte pas d'une règle d'évaluation rigide et généralisatrice. Une telle approche semble défendable au regard de la jurisprudence du Tribunal fédéral citée, y compris du point de vue du droit de l'harmonisation. Selon Oesterhelt/Schreiber, une évaluation divergente fondée sur les circonstances concrètes est alors appropriée et admissible lorsqu'une obligation de rachat inscrite dans le contrat de société ou le pacte d'actionnaires influence la valeur vénale effectivement réalisable. Une telle approche au cas par cas peut tout à fait être compatible avec l'art. 14, al. 1, LHID et la jurisprudence du Tribunal fédéral.
- 29 Selon la jurisprudence de la Cour suprême, la prise en compte de la valeur intrinsèque n'est en outre pas arbitraire et est donc compatible avec le droit d'harmonisation lorsqu'une société a de fait cessé son activité opérationnelle et se limite à la détention ou à la gestion d'actifs. À l'inverse, une forte baisse

du chiffre d'affaires ou une réduction des effectifs ne permet pas nécessairement de conclure qu'une société est en liquidation. Dans de tels cas, la prise en compte de la valeur de rendement peut, selon les considérants du Tribunal fédéral, rester appropriée et non arbitraire.

d. En particulier concernant les sociétés immobilières

Pour les sociétés immobilières, la norme KS 28 SSK prévoit en principe 30 l'évaluation de la participation à la valeur intrinsèque – en tant que valeur d'entreprise. Il convient de distinguer cette évaluation de celle des terrains non bâtis et bâtis détenus par la société immobilière. Ceux-ci doivent en principe être évalués à leur valeur vénale. Si celle-ci n'est pas connue, l'évaluation s'effectue sur la base de l'estimation officielle ou de la valeur de rendement capitalisée, mais au moins à la valeur comptable.

Dans ce contexte, le Tribunal fédéral a précisé que la valeur vénale des 31 terrains peut être déterminée en se fondant sur des estimations conformes au marché – par exemple selon la méthode comparative ou statistique. Selon cette jurisprudence du Tribunal fédéral, le montant déterminé selon la méthode comparative ou statistique représente en fin de compte également une valeur vénale estimée. Ni le KS 28 SSK ni le commentaire qui s'y rapporte ne permettent au Tribunal fédéral de conclure qu'une telle détermination de la valeur vénale devrait être exclue. Si des biens immobiliers ont été acquis à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise officielles, on peut néanmoins se fonder sur ces dernières, pour autant que cela permette – comme le prévoit explicitement la législation sur l'harmonisation – de prendre en compte de manière appropriée les valeurs de rendement capitalisées.

Lors de l'évaluation de participations dans des sociétés immobilières, la 32 question se pose de savoir si et dans quelle mesure les impôts latents – en premier lieu l'impôt latent sur les gains immobiliers – peuvent être pris en compte dans le calcul de la valeur intrinsèque. Le KS 28 SSK prévoit que les impôts latents peuvent en règle générale être pris en compte par une déduction de 15 % sur les réserves latentes non imposées prises en compte pour l'évaluation. Cela inclut les impôts qui seraient dus lors de la réalisation des réserves latentes prises en compte dans le calcul de la valeur intrinsèque, mais qui n'ont pas encore été imposées en tant que revenu. La déduction pour impôts latents sur la fortune immobilière n'est possible que si les immeubles sont évalués à leur valeur vénale ou à leur valeur de rendement, ou si

l'estimation officielle correspond à la valeur vénale. Le Tribunal fédéral a confirmé, au moins implicitement, la prise en compte des impôts latents lors de la détermination de la valeur fiscale de la fortune pour les participations dans des sociétés immobilières, conformément à la procédure prévue par la KS 28 SSK. Le Tribunal fédéral ne s'est toutefois pas prononcé sur la question de savoir si, outre la solution prévue dans la KS 28 SSK, d'autres méthodes de prise en compte des impôts différés sont admissibles. On peut en conclure que la prise en compte des impôts latents est en principe compatible avec le droit d'harmonisation et que la réglementation énoncée dans la KS 28 SSK constitue une concrétisation admissible des prescriptions du droit d'harmonisation. Dans ce contexte, les cantons disposent d'une marge de manœuvre pour aménager la réglementation relative aux impôts latents, notamment pour fixer le taux d'imposition applicable. Sur le fond, la déduction des impôts latents a pour effet que la valeur fiscale d'une participation dans une société immobilière est généralement inférieure à la valeur intrinsèque pure et se rapproche ainsi du principe de l'évaluation à la valeur vénale prévu à l'art. 14, al. 1, LHID.

e. En particulier concernant les entreprises de personnes

- 33 Étant donné que la valeur de rendement des entreprises de personnes peut, dans certaines circonstances, être difficile à réaliser, la question de la pondération – prise en compte simple ou double – de la valeur de rendement se pose lors de l'évaluation de telles participations. Selon la pratique administrative en vigueur, la valeur de rendement et la valeur intrinsèque peuvent, sur demande, être pondérées une seule fois chacune, si le rendement repose (presque) exclusivement sur la prestation d'une personne détenant une participation majoritaire (le seuil est fixé à une participation d'au moins 50 %, les quotes-parts des conjoints imposés conjointement étant additionnées) et si, à l'exception de quelques auxiliaires – aucun personnel significatif n'est employé. Si le rendement repose (presque) exclusivement sur la prestation d'une personne détenant une participation majoritaire (le seuil étant fixé à une participation d'au moins 50 %, les quotes-parts des conjoints imposés conjointement étant additionnées) et s'il n'y a pas de personnel notable hormis quelques auxiliaires, la valeur de rendement et la valeur intrinsèque peuvent, sur demande, être pondérées chacune de manière simple.

Le Tribunal fédéral a précisé à cet égard dans un arrêt qu'il n'était ni contraire 34 à l'art. 14, al. 1, LHID ni arbitraire de prendre en compte la valeur de rendement de la même manière pour les sociétés anonymes unipersonnelles que pour les sociétés anonymes multipersonnelles lors de leur évaluation. Si toutefois la valeur de rendement n'est réalisable que de manière limitée, par exemple parce qu'elle dépend essentiellement de la prestation de travail personnelle de l'actionnaire, il peut être approprié, selon la jurisprudence de la Cour suprême, de ne pondérer la valeur de rendement et la valeur intrinsèque que de manière simple. Cela correspond également aux prescriptions du commentaire du KS 28 SSK pour les sociétés dont les revenus sont liés à la personne et difficilement cessibles. Toutefois, le Tribunal fédéral a établi dans sa jurisprudence, en ce qui concerne les sociétés à caractère personnel, qu'il n'était pas irréaliste de penser que, malgré ce caractère personnel, une réputation puisse être établie qui se détache de la personne du collaborateur et qui, en tant que telle, fonde une valeur de marché autonome.

Selon la jurisprudence et la pratique administrative en la matière, une 35 exclusion totale de la valeur de rendement pour les sociétés exerçant une activité opérationnelle ne semble en revanche généralement pas appropriée. Le Tribunal fédéral a estimé qu'une évaluation des sociétés de services à caractère personnel fondée exclusivement sur la valeur intrinsèque conduirait systématiquement à une sous-évaluation et serait ainsi en contradiction avec l'évaluation à la valeur vénale exigée par l'art. 14, al. 1, LHID.

En outre, le Tribunal fédéral a précisé que, lors de l'évaluation de 36 participations non cotées en bourse, il importait peu que le détenteur de la participation renonce à un salaire conforme au marché et augmente ainsi la valeur de sa participation.

f. Concernant la déduction forfaitaire

Le Tribunal fédéral s'est prononcé à plusieurs reprises sur les participations 37 minoritaires. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, l'octroi d'une déduction forfaitaire pour participation minoritaire est exclu lorsque le contribuable concerné exerce de fait une influence dominante ou cumulée malgré un pourcentage formel minoritaire, comme c'est le cas pour des conjoints détenant une participation majoritaire cumulée. Les participations minoritaires des conjoints doivent donc en principe être additionnées, à

moins qu'il ne soit démontré de manière crédible qu'elles sont gérées et cédées de manière indépendante. Selon l'avis défendu ici, il convient de parvenir à la même conclusion lorsqu'une société se laisse contrôler au moyen d'un pacte d'actionnaires. À l'inverse, une réduction pour participation minoritaire peut également se justifier dans le cas d'une participation de moitié, si le coassocié ne dispose pas d'une influence dominante en raison de la structure du droit des sociétés.

g. Facteurs postérieurs à la date de référence

- 38 Le Tribunal fédéral a en outre estimé qu'il n'était pas arbitraire de prendre en compte, lors de la détermination de la valeur vénale, des indices qui se concrétisent peu après la date de référence et permettent de tirer des conclusions fiables quant à la valeur vénale. Ainsi, le Tribunal fédéral n'a pas jugé arbitraire de se fonder sur le prix d'achat convenu dans un contrat de vente comme indice fiable de la valeur vénale, bien que ce contrat n'ait été conclu qu'au milieu de l'année suivante et ait été antidaté au 1er janvier de cette même année. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est donc admissible de se fonder également sur des événements survenus peu après, au cours de la période fiscale suivante, pour déterminer la valeur vénale.

h. Digression : divergence entre la valeur fiscale pour l'impôt sur le revenu et celle pour l'impôt sur la fortune

- 39 Le Tribunal fédéral a en outre constaté que les règles d'évaluation applicables à l'impôt sur le revenu et à l'impôt sur la fortune ne doivent pas nécessairement coïncider. Un écart entre la valeur comptable ou fiscale au titre de l'impôt sur le revenu, d'une part, et la valeur fiscale au titre de l'impôt sur la fortune, d'autre part, aurait été délibérément prévu par le législateur chargé de l'harmonisation fiscale, ou du moins accepté. Il manque manifestement une norme de coordination permettant de déduire une primauté de l'un des types d'impôt sur l'autre. Si le législateur en matière d'harmonisation fiscale avait souhaité une telle hiérarchie, il aurait dû la définir expressément, comme cela a été le cas, par exemple, pour les biens immatériels et les actifs mobiliers de la fortune commerciale. Pour ceux-ci, l'art. 14, al. 3, LHID dispose expressément qu'ils doivent être évalués à la valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu.

4. Évaluation des biens immobiliers à usage non agricole

a. Remarques préliminaires

Les immeubles à usage non agricole ou non sylvicole doivent en principe être évalués à leur valeur vénale, la valeur de rendement pouvant toutefois être prise en compte de manière appropriée. Ce principe d'évaluation s'applique indépendamment du fait que l'immeuble fasse partie de la fortune privée ou de la fortune commerciale du contribuable. La dérogation au principe de la valeur vénale prévue à l'art. 14, al. 3, LHID concerne exclusivement la fortune commerciale mobilière, pour laquelle la valeur fiscale déterminante est celle de l'impôt sur le revenu. 40

b. Notion de fortune immobilière non agricole

La LHID ne contient aucune disposition relative à la distinction entre les éléments immobiliers et mobiliers de la fortune nette. La question de savoir si et de quelle manière l'imposition de la fortune est liée à la nature foncière relève donc du droit cantonal. En conséquence, les installations photovoltaïques, qui, comme indiqué, sont soumises à l'imposition de la fortune, peuvent, selon la réglementation cantonale, être soit prises en compte dans le cadre de l'évaluation officielle des immeubles, soit imposées en tant que fortune mobilière autonome. 41

c. Prescription en matière d'harmonisation

Pour la fortune immobilière à usage non agricole également, la LHID ne précise ni les méthodes à utiliser pour déterminer la valeur vénale, ni les conditions dans lesquelles la valeur de rendement doit être prise en compte de manière appropriée. Les cantons disposent ainsi d'une grande marge de manœuvre en matière de réglementation et d'application, dans le cadre de laquelle ils peuvent, pour les immeubles d'habitation, intégrer – dans une certaine mesure – des considérations de politique foncière. 42

d. Défis spécifiques

Le Tribunal fédéral reconnaît que l'évaluation des immeubles – quelle que soit la méthode concrètement appliquée – est entachée d'une certaine imprécision. Cette imprécision inévitable se traduit par une fourchette de résultats qui correspond à la réalité de l'évaluation immobilière. Dans ce 43

contexte, il est en principe admissible de fixer la valeur fiscale des biens-fonds à usage non agricole sur la base d'estimations schématiques et prudentes, pour autant que celles-ci tiennent compte de la typologie nécessaire ainsi que de l'incertitude inévitable liée à l'évaluation.

- 44 Compte tenu de la marge de manœuvre considérable dont disposent les cantons, le Tribunal fédéral estime admissible que les valeurs fiscales se situent, en fin de compte, plus ou moins nettement en dessous de la valeur vénale effective. Si, en revanche, une règle d'évaluation générale visait à atteindre en moyenne une valeur fiscale de 100 % de la valeur vénale, il y aurait inévitablement un risque que celle-ci dépasse la valeur vénale réelle dans de nombreux cas. Dans de telles configurations, selon la jurisprudence de la Cour suprême, une valeur patrimoniale qui n'existe pas en réalité serait imposée, ce qui serait contraire aux prescriptions en matière d'harmonisation.

e. Méthodes de calcul pour la détermination de la valeur fiscale

- 45 Pour déterminer la valeur vénale des immeubles, il existe différentes méthodes d'évaluation et d'estimation, dont l'adéquation dépend de la nature de l'objet à évaluer ainsi que de l'objectif concret de l'évaluation. Une compilation et une explication des méthodes en la matière figurent dans le manuel d'évaluation « Das Schweizerische Schätzungshandbuch, Bewertung von Immobilien » (Manuel suisse d'évaluation, évaluation des biens immobiliers) de l'Association suisse des experts cantonaux en évaluation foncière (SVKG) et de la Chambre suisse d'évaluation/Association suisse de l'économie immobilière (SEK/SVIT). Plusieurs pratiques administratives cantonales déclarent ce manuel applicable à leurs estimations du patrimoine immobilier. La jurisprudence cantonale a également déjà reconnu le manuel d'évaluation comme une pratique généralement acceptée. La jurisprudence du Tribunal fédéral ne contient à ce sujet – pour autant que l'on puisse en juger et contrairement à ce qui est le cas pour le KS 28 SSK – aucune indication explicite selon laquelle le Tribunal fédéral s'appuierait sur le manuel d'évaluation mentionné ou sur les lignes directrices qui y sont décrites pour déterminer la valeur vénale des immeubles aux fins de l'impôt sur la fortune.
- 46 Selon Roesch/Pandurski, les méthodes d'évaluation cantonales utilisées pour déterminer la valeur fiscale des biens immobiliers peuvent être classées en deux groupes principaux. Un premier groupe utilise des modèles de valeur

mixte, qui combinent la valeur réelle et la valeur de rendement. Cette méthode est certes reconnue par les spécialistes, mais elle est considérée comme dépassée dans la doctrine de l'évaluation immobilière et est de plus en plus abandonnée en raison de sa complexité.

Un deuxième groupe s'appuie principalement sur la valeur réelle pour le calcul de la valeur fiscale. Cette approche est toutefois critiquée par Roesch/Pandurski d'un point de vue technique et juridique en matière d'harmonisation, car la valeur réelle ne reflète pas à elle seule la valeur vénale et privilégie systématiquement les immeubles de rendement. Les modèles qui se fondent sur les valeurs d'assurance ou d'assurance incendie ou qui utilisent des taux de capitalisation schématiques sont particulièrement critiquables, car ils ne tiennent pas compte du marché. Pour une évaluation correcte du patrimoine, une approche de la valeur vénale conforme au marché est en tout état de cause nécessaire. 47

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la méthode de comparaison des prix est considérée comme la méthode la plus fiable pour déterminer la valeur fiscale des immeubles, pour autant qu'elle repose sur un nombre statistiquement suffisant de prix de comparaison appropriés. La méthode de comparaison des prix est particulièrement adaptée à l'évaluation des terrains et constitue la méthode principale dans ce domaine. La méthode des classes de situation joue en revanche principalement un rôle de méthode auxiliaire. 48

f. Évaluation selon le type d'objet

Les pratiques administratives cantonales différencient régulièrement la détermination concrète de la valeur vénale selon le type d'objet. Pour les immeubles bâtis – en particulier les immeubles occupés par leur propriétaire et les immeubles loués –, la valeur vénale peut également être déduite, conformément à la pratique, à l'aide d'une méthode de la valeur de rendement, pour autant que la capitalisation soit conforme au marché, ce que le Tribunal fédéral a considéré comme une méthode admissible. En revanche, pour les terrains non bâtis et non utilisés à des fins agricoles, il n'y a généralement pas de rendement, ou seulement un rendement mineur, raison pour laquelle la valeur vénale se détermine généralement plutôt à partir de prix comparatifs ou de modèles basés sur le marché. Indépendamment de cela, il est déterminant que la méthode d'évaluation reste globalement proche de la valeur vénale et ne bascule pas vers une sous-évaluation ou une 49

surévaluation schématique, déconnectée du marché. En outre, il semble admissible, tant au regard du droit constitutionnel que du droit de l'harmonisation, de faire une distinction entre les résidences secondaires et les résidences principales occupées par leur propriétaire lors de la détermination de la valeur fiscale. Il n'existe, pour autant que l'on sache, aucune décision de la Cour suprême sur cette question.

g. Lignes directrices du Tribunal fédéral concernant la détermination de la valeur fiscale du patrimoine

- 50 Le Tribunal fédéral a qualifié à plusieurs reprises de contraires au droit fédéral les réglementations cantonales qui fixent systématiquement la valeur fiscale du patrimoine à un niveau nettement inférieur à la valeur de marché. Ainsi, des pratiques d'évaluation fixant la valeur fiscale « en règle générale à 60 % de la valeur vénale » ou à « 70 % de la valeur estimative » ont été rejetées. Il en va de même pour les réglementations qui aboutissaient de facto à des évaluations moyennes d'environ 61 % ou 59 % de la valeur vénale. Selon le Tribunal fédéral, de telles approches ne respectent pas la notion de valeur vénale de l'art. 14 LHID, car elles aboutissent à une sous-évaluation structurelle et enfreignent ainsi les prescriptions du droit d'harmonisation.
- 51 En revanche, le Tribunal fédéral a déjà jugé à plusieurs reprises que des modèles d'évaluation cantonaux étaient admissibles au regard du droit d'harmonisation lorsque les estimations situées dans la partie supérieure de la fourchette d'évaluation ne dépassaient pas la valeur vénale effective, même si cela avait pour conséquence que les valeurs fiscales se situaient en règle générale entre 70 et 100 % de la valeur vénale. Selon la jurisprudence de la Cour suprême, il est également compatible avec l'art. 14, al. 1, LHID de viser, dans le cadre de méthodes d'évaluation formelles, une valeur cible de 90 % de la valeur vénale afin d'éviter, dans des cas particuliers, des valeurs de marché exagérées.
- 52 Comme exposé, tant un niveau généralement inférieur à 70 % qu'un dépassement de 100 % de la valeur vénale effective sont contraires à l'harmonisation. Dans ce cadre défini par le Tribunal fédéral, les cantons sont toutefois libres de prévoir des règles de correction lorsque les méthodes d'évaluation appliquées aboutissent à des valeurs situées en dehors de cette fourchette. Il est déterminant que les valeurs fiscales fixées par voie de correction respectent le cadre prescrit par le droit fédéral.

En revanche, les solutions schématiques prévoyant une réduction forfaitaire 53
 motivée par des considérations de politique foncière sont également
 inadmissibles, car de telles réglementations conduiraient à leur tour à des
 évaluations systématiquement nettement inférieures à la valeur réelle. Il
 convient toutefois de distinguer une réduction forfaitaire et linéaire d'une
 évaluation prudente résultant de l'incertitude inhérente à l'évaluation
 immobilière.

Selon les considérations qui précèdent, la détermination de la valeur fiscale 54
 des biens immobiliers peut s'effectuer au moyen d'estimations schématiques
 et prudentes, qui tiennent compte de la schématisation inévitable et de
 l'incertitude inhérente à toute évaluation. Si de telles méthodes conduisent à
 ce que les valeurs fiscales soient en moyenne inférieures à la valeur vénale
 effectivement réalisable, cela est admissible dans certaines limites. La
 condition préalable est que l'écart soit objectivement justifié par l'imprécision
 de l'évaluation et ne repose pas sur une sous-évaluation systématique. Dans
 l'ensemble, la jurisprudence du Tribunal fédéral exige, lors de l'évaluation des
 biens immobiliers, une approche prudente et modérée, qui vise notamment à
 éviter les surévaluations et l'imposition de valeurs patrimoniales non
 réalisables.

La marge de manœuvre cantonale concernant la prise en compte de la valeur 55
 de rendement des biens immobiliers trouve sa limite dans le fait que – à
 l'exception des immeubles à usage agricole et sylvicole au sens de l'art. 14, al.
 2, LHID – une évaluation ne peut se fonder exclusivement sur le critère du
 rendement sans tenir compte de la valeur vénale. La valeur de rendement ne
 peut être prise en compte que de manière appropriée et ne saurait, à elle
 seule, justifier un écart arbitraire par rapport à la valeur vénale.

Au vu de ce qui précède, les systèmes d'évaluation cantonaux qui déterminent 56
 la valeur fiscale de la fortune de manière forfaitaire et exclusivement sur la
 base de la valeur de rendement, sans tenir compte de la valeur vénale,
 devraient en principe être considérés comme inadmissibles.

La jurisprudence du Tribunal fédéral relative aux questions d'évaluation en 57
 matière d'impôt sur la fortune présente également un intérêt particulier en ce
 qui concerne l'étendue de la marge de manœuvre cantonale. Alors que le
 Tribunal fédéral s'aligne méthodiquement, de manière quasi stoïque, sur les
 prescriptions du KS 28 SSK pour l'évaluation des biens mobiliers –

notamment des participations non cotées en bourse –, il accorde aux cantons une marge de manœuvre nettement plus large en ce qui concerne les méthodes d'évaluation admissibles pour la détermination de la valeur fiscale des biens immobiliers.

h. Charges réelles et accessoires

- 58 Les charges réelles grevant un immeuble doivent être prises en compte dans son évaluation à hauteur de leur incidence effective sur la valeur vénale objective. La valeur économique des servitudes foncières ainsi que des charges foncières doit être ajoutée à l'immeuble bénéficiaire et déduite de l'immeuble grevé. En revanche, les droits de gage immobilier ne sont pas pris en compte lors de l'évaluation des immeubles, car ils doivent être qualifiés de fortune mobilière imposable chez le créancier et de dettes déductibles chez le débiteur.
- 59 Les servitudes personnelles ainsi que les droits personnels inscrits au registre foncier n'ont en revanche en principe pas d'effet dépréciatif sur l'immeuble grevé. La réglementation spéciale relative à l'usufruit prévue à l'art. 13, al. 2, LHID reste réservée.
- 60 Les éléments constitutifs et les accessoires d'un immeuble ainsi que les droits d'usage qui y sont liés doivent être pris en compte dans l'évaluation en tant que facteurs augmentant la valeur, pour autant qu'ils ne soient pas qualifiés d'objets fiscaux autonomes. Alors que les éléments constitutifs sont, en droit civil, indissociables du bien-fonds et ne peuvent faire l'objet d'un droit réel distinct, les accessoires peuvent avoir une existence juridique autonome. Cette distinction de droit civil doit également être systématiquement prise en compte lors de l'affectation et de l'évaluation aux fins de l'impôt sur la fortune.
- 61 L'évaluation de la fortune immobilière revêt également de l'importance en ce qui concerne la répartition des dettes en fonction de la localisation des actifs, car celle-ci se fonde sur les valeurs respectivement déterminées de ces actifs. Si certains actifs sont sous-évalués, cela a pour conséquence que le canton concerné se voit attribuer moins de dettes et d'intérêts débiteurs que ce ne serait le cas avec un critère d'évaluation uniforme.
- 62 Afin de garantir une évaluation uniforme lors de la répartition des dettes et des intérêts sur la dette entre les cantons, la circulaire n° 22 de la Conférence suisse des impôts (CSI 22) a introduit des « facteurs de répartition ». Ces

facteurs sont adaptés périodiquement à l'évolution des valeurs immobilières et servent à convertir les valeurs fiscales cantonales, qui diffèrent d'un canton à l'autre, en valeurs de répartition comparables. Le Tribunal fédéral a reconnu à plusieurs reprises les facteurs de répartition comme des instruments de correction appropriés et admissibles pour la répartition fiscale intercantonale.

Les valeurs de répartition – comme le précise expressément le Tribunal fédéral – ne sont pertinentes que pour le transfert des dettes, mais pas pour l'évaluation des actifs. À cet égard, seules les valeurs vénale déterminées selon le droit cantonal restent déterminantes. En effet, il ne serait compatible ni avec le principe de non-discrimination ni avec l'exigence d'harmonisation imposant une évaluation à la valeur vénale d'augmenter la valeur fiscale d'un immeuble appartenant à un propriétaire assujetti à l'impôt dans plusieurs cantons pour la porter à une valeur de répartition supérieure à la valeur vénale fiscale de l'immeuble qu'un propriétaire assujetti uniquement dans le canton de situation devrait déclarer. 63

i. Fréquence d'évaluation

Sur le plan temporel, le droit fiscal harmonisé prescrit que l'impôt sur la fortune doit être prélevé annuellement et qu'il se fonde sur la situation patrimoniale à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement fiscal. Le Tribunal fédéral en a conclu que le droit d'harmonisation fiscale interdit aux cantons de ne fixer ou d'actualiser les valeurs patrimoniales qu'à de longs intervalles. Les modèles d'évaluation qui omettent d'ajuster les valeurs imposables sur plusieurs années et s'éloignent ainsi de plus en plus des conditions réelles du marché ne sont pas compatibles avec la LHID. Les réglementations cantonales qui prévoient de telles valeurs statiques enfreignent donc le droit d'harmonisation, car elles contredisent l'imposition de la fortune exigée par la loi, qui doit être effectuée par période et à une date de référence. 64

5. Cryptomonnaies et actifs numériques

Aux fins de l'impôt sur la fortune, les crypto-actifs doivent en principe être traités comme des devises étrangères et déclarés dans le registre des titres et des avoirs. La valeur vénale déterminante est le cours boursier au 31 décembre, l'AFC publiant – à l'instar des titres cotés en bourse en Suisse – une liste officielle des cours pour les crypto-valeurs les plus courantes. Les 65

actifs numériques qui n'y figurent pas doivent être évalués sur la base des cours des plateformes de négociation.

- 66 Dans le cas des NFT, l'évaluation est souvent difficile, car les prix de vente élevés individuels ne reflètent pas nécessairement la valeur vénale en l'absence d'un marché secondaire liquide. Pour les œuvres d'art numériques, les principes d'évaluation sont en principe les mêmes que pour l'art physique, qui est souvent difficile à évaluer en raison de son caractère unique.
- 67 Des difficultés peuvent survenir avec les tokens dépourvus de marché liquide, à savoir les utility tokens et certains asset tokens. Leur valeur vénale doit être estimée au cas par cas, mais en l'absence de jurisprudence du Tribunal fédéral, il existe des incertitudes considérables quant à la méthodologie à appliquer. Du point de vue de l'harmonisation juridique, il n'est pas non plus clarifié si les positions DeFi (p. ex. staking, pools de liquidité) doivent être qualifiées d'actifs autonomes – qui devraient alors être évalués – ou de composante des jetons sous-jacents.

III. CONCERNANT L'ART. 14, AL. 2, LHID

A. Prescription en matière d'harmonisation

- 68 Seule dérogation expresse au principe de l'évaluation à la valeur vénale des biens immobiliers, l'art. 14, al. 2, LHID dispose que les immeubles utilisés à des fins agricoles et forestières doivent être évalués à leur valeur de rendement.

B. Qualification de terrain à usage agricole et sylvicole

- 69 La LHID ne contient pas de définition autonome du terrain à usage agricole et sylvicole. Dans sa jurisprudence relative à l'art. 8, al. 1, et à l'art. 12, al. 1, LHID, le Tribunal fédéral a précisé que la notion harmonisée de terrain à usage agricole et sylvicole ne devait pas être interprétée de manière isolée en droit fiscal, mais de manière systématique en tenant compte des objectifs de la LDFR, de la LAT et de la LAgr. Selon le Tribunal fédéral, le traitement fiscal privilégié des immeubles agricoles et sylvicoles ne se justifie en principe que si les conditions d'applicabilité de la LDFR sont remplies. C'est notamment le cas pour les immeubles situés hors de la zone à bâtir qui sont admis à un usage

agricole, ou dans les autres cas prévus par la loi conformément à l'art. 2, al. 2, LDFR.

Il convient toutefois de noter que l'application de l'art. 14, al. 2, LHID ne 70 dépend pas de la qualification de bien foncier agricole ou sylvicole, mais de l'exploitation agricole effective. Selon Würsch, une exploitation agricole peut en revanche exister même pour des immeubles non soumis à la LDFR, mais elle présuppose toujours une exploitation effective. En l'absence totale ou partielle d'une telle exploitation, la valeur fiscale doit être fixée selon le principe de la valeur vénale énoncé à l'art. 14, al. 1, LHID. Par « exploitation agricole », Würsch entend l'agriculture de base au sens de l'art. 3, al. 1, LAG. Cela comprend la production de produits issus de la culture des plantes et de l'élevage, ainsi que leur transformation, leur stockage et leur vente, et l'exploitation de surfaces proches de l'état naturel. D'autres activités telles que la pêche, l'horticulture ou l'apiculture n'en font pas partie.

Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si les cantons 71 disposent d'une marge d'appréciation autonome en matière d'harmonisation pour délimiter les immeubles à usage agricole ou sylvicole. Il a toutefois confirmé à plusieurs reprises qu'une limitation de l'imposition sur la valeur de rendement aux immeubles relevant du champ d'application de la LDFR est compatible avec l'art. 14, al. 2, LHID, sans pour autant statuer de manière définitive sur l'étendue de la marge d'appréciation cantonale.

C. Évaluation des immeubles utilisés à des fins forestières et agricoles

Les cantons disposent toutefois d'une marge de manœuvre à deux égards. 72 D'une part, ils peuvent prendre en compte la valeur vénale lors de l'évaluation. Alors que l'art. 14, al. 1, LHID limite expressément la prise en compte de la valeur de rendement dans l'évaluation de la valeur vénale à une mesure « appropriée », une telle restriction fait défaut à l'al. 2. La doctrine fiscale part du principe que, dans ce cas, les cantons sont tenus de n'intégrer la valeur vénale que dans la mesure où cela ne compromet pas l'évaluation selon la valeur de rendement. La formulation délibérément ouverte de la LIFD laisse ainsi aux cantons une marge de manœuvre considérable, ce qui se traduit dans la pratique par des dispositions cantonales très différentes. D'autre part, l'art. 14, al. 2, LHID prévoit expressément qu'en cas de vente ultérieure ou de changement d'affectation du bien-fonds – pendant vingt ans

au maximum –, un impôt complémentaire sur la fortune (imposition a posteriori) peut être prélevé.

D. En particulier concernant l'évaluation selon la valeur de rendement

- 73 La valeur de rendement des immeubles à usage agricole et sylvicole est déterminée conformément à l'art. 10 LDFR. Il s'agit du capital qui, dans le cadre d'une exploitation conforme aux usages du pays d'une entreprise agricole ou d'un immeuble, peut être rémunéré au taux d'intérêt moyen des hypothèques de premier rang sur la base du rendement réalisable. Tant pour la détermination du rendement déterminant que pour celle du taux d'intérêt, il convient de se baser sur des valeurs moyennes calculées sur plusieurs années. L'estimation concrète s'effectue sur la base de l'art. 2 VBB. À cet égard, il convient en principe de se baser sur la méthode d'évaluation individuelle et non sur la méthode du rendement brut. Chaque élément constitutif d'une exploitation agricole – à savoir les terres, les bâtiments et les forêts – doit être évalué séparément et selon les prescriptions applicables.

E. Impôt complémentaire sur la fortune

1. Prescription en matière d'harmonisation

- 74 L'art. 14, al. 2, LHID accorde aux cantons, par le biais d'une disposition facultative alternative, la possibilité de prélever un impôt complémentaire sur la fortune lors de la vente de biens-fonds utilisés à des fins agricoles ou sylvicoles qui ont été imposés à leur valeur de rendement pendant la durée de leur utilisation privilégiée, ou lors de la cessation de l'exploitation agricole ou sylvicole. La base de calcul de cette imposition a posteriori est constituée par la différence entre la valeur de rendement et la valeur vénale. L'imposition doit être limitée, dans le temps, aux 20 dernières années.
- 75 Cet impôt complémentaire sur la fortune était déjà appliqué dans plusieurs cantons avant l'entrée en vigueur de la LHID. Elle repose sur le principe selon lequel la valeur vénale revient déjà de manière latente au propriétaire sur le plan économique pendant l'exploitation agricole ou sylvicole, mais n'est réalisée qu'au moment de la vente ou du changement d'affectation – par exemple par la construction. La réimposition vise donc à compenser la sous-

imposition résultant de l'imposition sur la valeur de rendement, qui n'est en partie pas justifiée sur le plan objectif.

2. Détermination de la valeur vénale

La LHID ne contient aucune disposition précisant selon quels critères la valeur vénale déterminante pour l'impôt complémentaire sur la fortune doit être fixée. Les cantons disposent donc également d'une certaine marge de manœuvre sur cette question. En conséquence, le contrôle exercé par le Tribunal fédéral sur les réglementations cantonales et leur application se limite à son tour à l'arbitraire. 76

IV. ART. 14, AL. 3, LHID

A. Prescription en matière d'harmonisation

Selon l'art. 14, al. 3, LHID, la fortune commerciale mobilière – y compris les biens immatériels – doit être évaluée à sa valeur fiscale. La mention expresse des biens immatériels revêt ici un caractère plutôt déclaratoire, car ceux-ci doivent de toute façon être rattachés à la fortune mobilière. 77

La réforme fiscale STAF a complété l'art. 14, al. 3, LHID en ce sens que les cantons ont désormais la possibilité de prévoir une réduction d'impôt pour la fortune relevant de brevets et de droits comparables au sens de l'art. 8a LHID. Auparavant déjà, la loi sur la deuxième réforme de l'imposition des entreprises avait abrogé l'ancienne réglementation spéciale selon laquelle les titres faisant partie de la fortune commerciale devaient être évalués à leur valeur vénale. Depuis lors, les titres de la fortune commerciale sont également soumis de manière uniforme à l'évaluation à la valeur fiscale du revenu. 78

B. Portée de la disposition d'harmonisation

Cette disposition d'harmonisation prescrit de manière impérative que la fortune commerciale mobilière doit être prise en compte, au regard de l'impôt sur la fortune, selon la valeur fiscale. Selon le libellé de l'art. 14, al. 3, LHID, une évaluation divergente, par exemple orientée vers le marché, ne serait pas compatible avec le droit d'harmonisation. La marge de manœuvre cantonale se limite ainsi à la détermination de la valeur fiscale au sens de l'impôt sur le 79

revenu elle-même, mais pas à l'introduction de critères d'évaluation alternatifs aux fins de l'impôt sur la fortune.

C. Évaluation à la valeur fiscale au sens de l'impôt sur le revenu

- 80 La valeur fiscale au sens de l'impôt sur le revenu correspond à la valeur déterminante pour l'imposition du revenu de la fortune commerciale mobilière, y compris les biens immatériels. Pour les contribuables tenants une comptabilité, il s'agit en principe de la valeur comptable corrigée fiscalement. Pour les indépendants ne tenant pas de comptabilité, il convient d'utiliser la valeur déterminée à l'aide de registres et de tableaux d'amortissement, pour autant que celle-ci soit conforme au droit fiscal.
- 81 Les réserves latentes grevant ces actifs ne doivent pas être prises en compte par les cantons lors de l'évaluation de l'entreprise. En conclusion, une sorte de principe de référence s'applique donc à l'imposition de la fortune commerciale des indépendants. La valeur déterminante est celle retenue pour l'impôt sur le revenu, qui est également reprise pour l'impôt sur la fortune, sous réserve uniquement des corrections fiscales expressément prévues par la loi.
- 82 En résumé, il en résulte que l'art. 14, al. 3, LHID entraîne une harmonisation ponctuelle mais impérative. Pour la fortune commerciale mobilière, l'impôt sur la fortune est systématiquement lié à la valeur fiscale déterminée pour l'impôt sur le revenu. Alors que la LHID laisse aux cantons une marge de manœuvre considérable dans d'autres domaines – notamment pour la détermination de la valeur vénale selon l'art. 14, al. 1, LHID –, celle-ci est délibérément restreinte dans le champ d'application de l'art. 14, al. 3, LHID. Les litiges portent donc moins sur l'évaluation en tant que telle que sur la qualification préalable d'un bien en tant que fortune commerciale ou privée.

BIBLIOGRAPHIE

Friedrich Alain/Di Giulio Sandro, Steuern und Kryptovermögenswerte, StR 77 (2022), S. 90–106.

Grieder Nicolas/Hongler Peter, Kommentierung zu Art. 13 StHG, in: (Hrsg.), Onlinekommentar zum Bundesgesetz über das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden

(Steuerharmonisierungsgesetz, StHG), St.Gallen/Zürich 2026 [<https://onlinekommentar.ch/de/kommentare/sthg13>].

Locher Peter, Stime immobiliari nel Cantone Ticino: il quadro giuridico, NF 9 (2014), S. 14–17.

Maute Wolfgang, Pauschalabzug für vermögensrechtliche Beschränkungen bei Ehegatten nichtkotierter Wertpapiere, StR 60 (2005), S. 96–99.

Meuter Hans Ulrich, Ertragsbewertung und ergänzende Vermögenssteuer, ZStP 1995, 1 ff.

Ramseier Thomas, Kommentierung zu § 43 des Steuergesetzes des Kantons Basel-Landschaft, in: Nefzger Peter B./Simonek Madeleine/Wenk Thomas P. (Hrsg.), Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, Basel 2004.

Reich Markus, Steuerrecht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2020.

Richner Felix, Landwirtschaftliche Grundstücke im Recht der harmonisierten Steuern, ZStP 2012, S. 279–307.

Richner Felix/Frei Walter/Kaufmann Stefan/Rohner Tobias F. (Hrsg.), Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl., Zürich 2021.

Roesch Gerhard/Pandurski Goranco, Abgaberechtliche Immobilienbewertung. Bundesrechtliche Vorgaben zur Ermittlung von Eigenmiet- und Steuerwert, StR 78 (2023), S. 668–681.

Sramek Barbara, Kommentierung zu § 52 des Steuergesetzes des Kantons Aargau, in: Klöti-Weber Marianne/Siegrist Dave/Weber Dieter (Hrsg.), Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl., Muri-Bern 2015.

Stocker Raoul/Brozzi Hanna, Steuerliche Bewertung nicht-kotierter Unternehmen: Änderungen beim Kapitalisierungssatz als «kleiner» Schritt in die richtige Richtung, FStR 2021, S. 102–120.

Teuscher Hannes/Lobsiger Frank, Kommentierung zu Art. 14 StHG, in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 4. Aufl., Basel 2022.

Von Ah Julia, Die Besteuerung Selbständigerwerbender, 3. Aufl., Zürich 2022.

Würsch Martin, Agrarsteuerrecht, in: Norer Roland (Hrsg.), Handbuch zum Agrarrecht, Bern 2017, S. 471–501.

MATÉRIAUX

Baselbieter Steuerbuch, Band 1 – Vermögen 46 Nr. 2 Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert vom 23.1.2026, https://kanton.baselland.ch/finanz-und-kirchendirektion/steuerverwaltung-steuerbuch/band-1/vermogen/downloads-1/band1_046_02.pdf/@download/file/band1_046_02.pdf, besucht am 25.2.2026.

Luzerner Steuerbuch, Band 1 – Vermögenssteuer § 47 Nr. 2: Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert vom 1.1.2024, https://steuerbuch.lu.ch/band1/vermoegenssteuer/bewertung_von_wertpapieren_ohne_kurswert, besucht am 25.2.2026.

Luzerner Steuerbuch, Band 1 – Vermögenssteuer § 48 Nr. 1: Unbewegliches Vermögen vom 1.1.2024, https://steuerbuch.lu.ch/band1/vermoegenssteuer/unbewegliches_vermoeen, besucht am 29.1.2026.

Schweizerische Steuerkonferenz, Kommentar 2025 zum Kreisschreiben Nr. 28 zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer vom 28.08.2008, https://www.ssk-csi.ch/fileadmin/dokumente/kreisschreiben/KS_28_-_Kommentar_D_-_2025.pdf, besucht am 25.2.2026.

Schweizerische Steuerkonferenz, Kreisschreiben Nr. 22 betreffend Regeln für die Bewertung der Grundstücke bei interkantonalen Steuerauscheidungen ab Steuerperiode 2002 (Repartitionsfaktoren) vom 22.3.2018 (geändert am 4.2.2026), https://www.ssk-csi.ch/fileadmin/dokumente/kreisschreiben/260204_Kreisschreiben_Nr._22_Repartitionsfaktoren_D_neu.pdf, besucht am 25.2.2026.

Schweizerische Steuerkonferenz, Kreisschreiben Nr. 28 zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer vom 28.8.2008 in der aktualisierten Fassung vom 12.2022, https://www.ssk-csi.ch/fileadmin/dokumente/kreisschreiben/KS_28_d_2022.pdf, besucht am 25.2.2026.

Schweizerische Steuerkonferenz, SSK Steuerinformation zur Vermögenssteuer natürlicher Personen 2024, <https://www.estv2.admin.ch/stp/ds/d-vermoegenssteuer-np-de.pdf>, besucht am 29.1.2026.

St.Galler Steuerbuch, StB 56 Nr. 1 Wertpapiere ohne Kurswert vom 1.1.2025, https://www.sg.ch/content/dam/sgch/steuern-finanzen/steuern/steuerbuch/art-53-69-stg/056_1.pdf, besucht am 25.2.2026.

St.Galler Steuerbuch, StB 57 Nr. 1, Vermögenssteuerwert von Grundstücken vom 1.7.2021, https://www.sg.ch/content/dam/sgch/steuern-finanzen/steuern/steuerbuch/art-53-69-stg/057_1.pdf, besucht am 25.2.2026.

Wegleitung Immobilienbesteuerung des Kantons Zug vom 10.2013, https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://zg.ch/dam/jcr:39bca91d-36cc-4416-ab0d-6fe44e0be3b3/Immobilienbesteuerung.pdf&ved=2ahUKEwjioYPy3b2TAxVd_7sIHbx6LfQQFnoECBYQAQ&usg=AOvVaw1sQ5i1AXox8nxi4ft5rs_K, besucht am 29.1.2026.

ATTENTION : Cette version du commentaire est une traduction automatique de l'original. Le commentaire original est en allemand. La traduction a été faite avec www.deepl.com. Seule la version originale fait foi. La version traduite du commentaire ne peut pas être citée.

COMMENTAIRE

Art. 14a LHID

Un commentaire de Nicolas Grieder / Peter Hongler

PROPOSITION DE CITATION

Nicolas Grieder/Peter Hongler, Commentaire de l'art. Art. 14a LHID, in: Peter Hongler/Fabian Sutter (édit.), Commentaire de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID)

Citation abrégée: OK-Grieder/Hongler, art. 14a LHID N. XXX.

Art. 14a Évaluation des participations de collaborateur

¹ Les participations de collaborateur au sens de l'art. 7d, al. 1, sont évaluées à leur valeur vénale. Les délais de blocage sont pris en compte de manière appropriée.

² Les participations de collaborateur au sens des art. 7d, al. 3, et 7e sont déclarées sans valeur fiscale au moment de l'attribution.

TABLE DES MATIÈRES

I. Remarques préliminaires et classification systématique 73

II. Prescription en matière d'harmonisation 73

 A. Participations véritables des collaborateurs..... 73

 1. En général..... 73

 2. Systèmes d'évaluation cantonaux..... 73

 3. Compatibilité avec le droit fiscal harmonisé 74

 B. Options de collaborateurs bloquées ou non cotées en bourse ainsi que participations de collaborateurs fictives 74

Bibliographie 74

I. REMARQUES PRÉLIMINAIRES ET CLASSIFICATION SYSTÉMATIQUE

L'art. 14a LHID s'inscrit dans la logique du droit de l'impôt sur le revenu et 1
part du principe que les participations des collaborateurs ne sont prises en
compte au regard de l'impôt sur la fortune que dans la mesure où la date de
réalisation déterminante au regard de l'impôt sur le revenu est dépassée. Le
régime spécial d'imposition des revenus applicable aux participations des
collaborateurs a donc, en principe – voir ci-après –, une incidence directe sur
l'impôt sur la fortune.

Sans cette disposition spéciale, le calcul de la valeur fiscale au titre de l'impôt 2
sur la fortune s'appuierait sur l'art. 14, al. 1, LHID.

II. PRESCRIPTION EN MATIÈRE D'HARMONISATION

A. Participations véritables des collaborateurs

1. En général

Selon l'art. 14a, al. 1, LHID, les participations véritables des collaborateurs – à 3
l'exception des options bloquées ou non cotées en bourse – doivent être
évaluées à leur valeur vénale. Pour les actions des collaborateurs non cotées
en bourse, il est possible de se baser sur une valeur calculée selon la circulaire
n° 28 de la Conférence suisse des impôts (CSI 28), ce qui correspond à la
pratique en matière d'impôt sur le revenu. Selon le libellé de l'art. 14a, al. 1,
LHID, les délais de blocage doivent impérativement être pris en compte, ce
qui constitue une dérogation à l'applicabilité de principe de la CS 28 CTS.
Étant donné que la LHID exige uniquement que cette prise en compte soit «
appropriée », les cantons disposent à nouveau d'une marge de manœuvre.

2. Systèmes d'évaluation cantonaux

Dans la pratique cantonale, deux modèles se sont essentiellement dégagés 4
pour la prise en compte des délais de blocage dans le cadre de l'évaluation
fiscale de la fortune des participations des collaborateurs. D'une part, on se
base sur l'évaluation fiscale du revenu ; d'autre part, on prévoit des déductions

forfaitaires sur la valeur vénale – généralement déterminée selon le barème 28 SSK pour les participations non cotées en bourse.

3. Compatibilité avec le droit fiscal harmonisé

- 5 Comme déjà exposé ailleurs, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la valeur fiscale au titre de l'impôt sur le revenu et celle au titre de l'impôt sur la fortune peuvent diverger. Pour cette raison, la variante de mise en œuvre prévoyant une réduction forfaitaire ne semble pas, a priori, enfreindre les prescriptions en matière d'harmonisation fiscale.
- 6 La question de la prise en compte du délai de blocage est toutefois déterminante dans la mesure où il ne s'agit pas – comme le soulignent à juste titre Teuscher/Lobsiger – d'une question relevant de la souveraineté cantonale en matière de tarification, mais d'une question concernant l'évaluation de l'objet fiscal. La mise en œuvre cantonale relève ainsi du champ d'application de la LHID et est soumise au contrôle de l'arbitraire par le Tribunal fédéral. Celui-ci ne s'est toutefois pas encore prononcé – pour autant que l'on sache – sur l'admissibilité des deux variantes mentionnées des systèmes d'évaluation cantonaux pour les participations des collaborateurs bloquées. Il n'est toutefois pas exclu que, si un cas correspondant lui était soumis, il puisse parvenir à la conclusion qu'une variante de mise en œuvre cantonale serait contraire à l'harmonisation.

B. Options de collaborateurs bloquées ou non cotées en bourse ainsi que participations de collaborateurs fictives

- 7 Les options de collaborateurs bloquées ou non cotées en bourse ainsi que les participations de collaborateurs fictives doivent certes être déclarées lors de leur attribution conformément à l'art. 14a, al. 2, LHID, mais sans valeur fiscale correspondante. L'al. 2 établit ainsi, outre une règle d'évaluation matérielle, une simple obligation de déclaration. Lorsqu'il n'existe que des droits en cours d'acquisition, une évaluation est de toute façon exclue, car il manque un objet fiscal susceptible d'être évalué.

BIBLIOGRAPHIE

Grieder Nicolas/Hongler Peter, Kommentierung zu Art. 14 StHG, in: Hongler Peter/Sutter Fabian (Hrsg.), Onlinekommentar zum Bundesgesetz über das

Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG), St.Gallen/Zürich 2026 [<https://onlinekommentar.ch/de/kommentare/sthg14>]

Oesterhelt Stefan/Dubach Manuel, Mitarbeiterbeteiligungen bei nicht kotierten Unternehmen, StR 76 (2021) S. 2–30.

Teuscher Hannes/Lobsiger Frank, Kommentierung zu Art. 14a StHG, in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 4. Aufl., Basel 2022.