

Document	RDAF 2025 II p. 21
Auteur(s)	Thierry Obrist
Titre	ATF 150 II 417 = 9C_475/2023 du 12 mars 2024 [Valeur locative d'un immeuble à l'étranger] (Thierry Obrist)
Commentaire d'arrêt	9C_475/2023
Pages	21-23
Publication	Revue de droit administratif et de droit fiscal - Droit fiscal
Editeur	Association Henri Zwahlen pour le développement du droit administratif et du droit fiscal
Maison d'édition	Association Henri Zwahlen

RDAF 2025 II p. 21

La jurisprudence fiscale du Tribunal fédéral en 2024 *

I. Impôts directs et impôt anticipé

1. Impôt sur le revenu et la fortune des personnes physique

[ATF 150 II 417 = 9C_475/2023 du 12 mars 2024](#) [Valeur locative d'un immeuble à l'étranger] (Thierry Obrist)

1. Faits

Un couple résidant dans le canton de Schaffhouse acquiert en 2017 une unité de propriété par étage en Italie. Le coût d'acquisition est de EUR 380 000 ce qui au moment de l'acquisition équivalait à CHF 444 638.-. Dans leur déclaration d'impôt, les époux indiquent 60% de ce montant pour l'impôt sur la fortune et une valeur locative de CHF 10 000.- par an. L'immeuble étant situé à l'étranger, ces montants sont pris en compte pour le calcul du taux de l'impôt mais sont exclus de l'assiette imposable aussi bien pour l'impôt sur la fortune que pour l'impôt sur le revenu. Dans la décision de taxation, les montants déclarés par les époux sont corrigés par l'autorité fiscale qui retient 80% de la valeur d'acquisition pour l'impôt sur la fortune, soit CHF 355 710.-, et 5% de ce montant, soit CHF 17 785.-, comme valeur locative, ce contre quoi les époux recourent jusqu'au Tribunal fédéral.

* La jurisprudence fiscale du Tribunal fédéral en 2024
Chronique co-éditée par
Robert Danon
Professeur ordinaire de droit fiscal suisse et international à l'Université de Lausanne
Thierry Obrist
Professeur ordinaire de droit fiscal suisse et international à l'Université de Neuchâtel
Avocat à Neuchâtel
Thierry Bornick
Docteur en droit et collaborateur scientifique à l'Université de Neuchâtel
Benjamin Malek
Doctorant à l'Université de Lausanne
Avocat à Genève

2. Droit

Après avoir rappelé que le droit fiscal suisse prévoit une exemption avec réserve de progressivité pour l'impôt sur le revenu et la fortune concernant les immeubles à l'étranger et que cette exonération unilatérale est conforme aux conventions de double imposition conclues par la Suisse, le Tribunal fédéral indique que ni la loi d'harmonisation, ni la LIFD, ni le droit cantonal ne prévoient de règles d'évaluation des immeubles à l'étranger et de leur rendement. Le Tribunal fédéral consacre ensuite plusieurs pages pour déterminer si c'est à juste titre que l'instance précédente n'a pas tenu compte des biens mobiliers présents dans l'immeuble dans l'évaluation de l'immeuble mais ce point est si spécifique

RDAF 2025 II p. 21, 22

au cas d'espèce que son analyse n'est pas pertinente ici. Le Tribunal fédéral passe ensuite en revue la jurisprudence fédérale consacrée à la fixation de la valeur d'immeubles à l'étranger pour l'impôt sur la fortune, d'une part, et pour l'impôt sur le revenu, d'autre part. Cette jurisprudence est étonnamment riche et variée. Pour l'impôt sur la fortune en particulier, ce qui frappe c'est que les cantons disposent d'une «marge de manœuvre importante» [en français dans le texte] et que chaque évaluation génère une certaine imprécision²⁷. Lorsque l'immeuble se trouve à l'étranger, il faut appliquer en principe les mêmes principes de valorisation que lorsque l'immeuble se trouve en Suisse; faute de quoi une violation du principe de l'égalité de traitement aurait lieu²⁸. En revanche, le fait que l'estimation d'immeuble à l'étranger est liée à des difficultés pratiques, en particulier car il n'existe généralement pas de valeur officielle et qu'une éventuelle valeur cadastrale n'est pas nécessairement fixée sur la base de règles similaires aux règles suisses permet une certaine flexibilité. En outre, si elle existe, une valeur cadastrale étrangère ne peut représenter qu'un point de départ dans l'évaluation²⁹.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal fédéral retient que la prise en compte des immeubles sis en Suisse à 70 pour cent de leur valeur d'acquisition et les immeubles étrangers à 80 pour cent «ne représente pas un désavantage systématique qui ne peut être fondé sur aucune justification appropriée»³⁰. Le Tribunal fédéral retient aussi qu'«une valeur pour l'impôt sur la fortune de 80 pour cent du prix d'achat d'un bien immobilier situé à l'étranger ne viole pas le droit constitutionnel, même si les biens immobiliers suisses sont évalués avec un rabais de 30 pour cent. L'approche légèrement plus élevée reflète les difficultés pratiques de l'évaluation et n'implique aucun schématisme excessif»³¹.

Pour l'impôt sur le revenu, la prise en compte d'une valeur locative (pour le calcul du taux de l'impôt en Suisse) à hauteur de 5% de la valeur retenue pour l'impôt sur la fortune est également validée par le Tribunal fédéral³².

3. Commentaire

Il faut admettre avec le Tribunal fédéral et les instances précédentes qu'une vérification sur place pour valoriser un immeuble étranger et son rendement n'est pas une mesure proportionnelle que des contribuables

RDAF 2025 II p. 21, 23

peuvent exiger de l'administration fiscale. En outre, le fait de procéder à une demande d'entraide administrative dans le but d'obtenir une estimation de l'immeuble, pour autant que cela soit possible sur la base d'une convention internationale, semble être disproportionné et ne saurait être imposé à l'autorité fiscale suisse.

De manière générale, ce qui frappe de l'analyse faite par le Tribunal fédéral dans la valorisation des immeubles à l'étranger est la très importante marge de manœuvre des cantons. Dans ce cadre, l'arrêt examiné indique que la pratique du canton de Schaffhouse selon laquelle les biens immobiliers étrangers sont évalués à 80% de leur prix d'acquisition ne viole pas le droit constitutionnel, mais n'indique pas que cette méthode de valorisation est la seule conforme au droit. Il en découle que d'autres méthodes peuvent être appliquées par les autorités cantonales. Il serait ainsi possible qu'un canton prenne en compte une valeur avec un rabais plus important que 20% par rapport au prix d'acquisition de l'immeuble étranger. Le

²⁷ Arrêt commenté, c. 3.4.1.

²⁸ Arrêt commenté, c. 3.4.3.

²⁹ Arrêt commenté, c. 3.4.6.

³⁰ Arrêt commenté, c. 3.5.2.

³¹ Arrêt commenté, c. 3.6.

³² Arrêt commenté, c. 4.3.2.

Tribunal fédéral indique d'ailleurs qu'il doit toujours être possible au propriétaire immobilier de prouver que la valeur de marché de l'immeuble étranger est plus basse³³.

Pour la détermination de la valeur locative, une certaine marge de manœuvre existe également et le Tribunal fédéral valide dans l'arrêt commenté la pratique consistant à retenir 5% de la valeur retenue pour l'impôt sur la fortune. Cette pratique est proche de celle validée en 2023 par le Tribunal fédéral dans un arrêt tessinois dans lequel il fut retenu qu'une valeur de 6% de la valeur d'estimation était admissible³⁴. Il découle de ce qui précède que la méthode du canton de Schaffhouse validée par le Tribunal fédéral dans l'arrêt commenté n'est pas la seule envisageable.

³³ Arrêt commenté, c. 3.6. in fine: «In jedem Fall vorbehalten bleibt der von den Grundeigentümern zu erbringende Nachweis eines tatsächlich niedrigeren Verkehrswerts».

³⁴ Arrêt du TF [9C_646/2022 du 7 février 2023](#).