



19.01.2022

Jurisprudence du Tribunal fédéral relative au droit des cotisations AVS

Sélection de l'OFAS – n° 77

Art. 4, al. 1 et 9, al. 1, LAVS, art. 17 RAVS, art. 18, al. 2, LIFD ; obligation de cotiser au titre de la propriété immobilière.

Si la propriété immobilière se trouve initialement dans la fortune commerciale et qu'après des investissements, il faut partir du principe qu'elle est désormais utilisée principalement à des fins privées, elle doit continuer à être attribuée à la fortune commerciale jusqu'à son transfert dans la fortune privée. Jusqu'à ce moment-là, les revenus y afférents sont soumis à l'obligation de cotiser. Cas d'application de la jurisprudence de l'ATF 140 V 241 consid. 4.2 et de l'ATF 134 V 250 consid. 5.2 (consid. 4.3).

Arrêt du 10 décembre 2021 ([9C 436/2021](#))

En 1993, le requérant a repris de son père une entreprise de construction, qu'il a poursuivie jusqu'en 2020. Sur le terrain qui lui appartenait se trouvait un atelier à usage professionnel sur lequel des appartements ont été construits par la suite. En 2004, il est devenu propriétaire de l'immeuble et a fait construire pour lui-même un appartement en attique.

La qualification du bien immobilier est contestée devant le Tribunal fédéral. S'il fait partie de la fortune privée, aucune cotisation n'est due sur les revenus correspondants. En revanche, s'il s'agit d'une fortune commerciale, les revenus sont soumis à cotisations.

L'instance précédente reconnaît que les revenus locatifs de l'immeuble et de l'appartement situé en attique habité par le propriétaire parlent, certes, en faveur d'une utilisation principalement privée, mais qu'il n'y a pas eu de transfert fiscal dans la fortune privée jusqu'à la période déterminante de 2015. De plus, le financement par des tiers est important et la surface commerciale est plus grande que la surface utilisée à des fins privées.

Le Tribunal fédéral renvoie à sa jurisprudence de l'ATF 140 V 241 et de l'ATF 134 V 250 concernant le traitement en matière de cotisations de la propriété immobilière gérée dans la fortune commerciale lorsque l'activité commerciale est abandonnée. Tant que le transfert juridique de l'immeuble de la fortune commerciale à la fortune privée et la soumission à impôts et à cotisations correspondante du bénéfice de transfert n'ont pas eu lieu, les revenus provenant d'immeubles commerciaux sont considérés comme des revenus d'activité lucrative et sont soumis à l'obligation de cotiser (consid. 4.2).

Cette jurisprudence s'applique également aux cas où, après des investissements, il faut partir du principe que l'utilisation de l'immeuble est désormais principalement privée (consid. 4.3).