

Maison de vacances détenue par une société : le Tribunal fédéral durcit encore sa position

Tribunal fédéral, arrêt 9C_107/2025 du 26 janvier 2026

LA SITUATION

Une SA suisse dont l'unique actif est une maison de vacances a effectué d'importants travaux de rénovation et récupéré la TVA correspondante (impôt préalable) pour un montant de près de CHF 865'500.-. La maison était louée exclusivement à l'actionnaire unique qui l'utilisait comme résidence de vacances personnelle. À la suite d'un contrôle, l'AFC a exigé le remboursement intégral de ce montant et radié la société du registre des assujettis à la TVA avec effet rétroactif.

UN CONTEXTE JURISPRUDENTIEL EN ÉVOLUTION

La question de la récupération de l'impôt préalable par une société qui met un actif à la disposition privée de son actionnaire n'est pas nouvelle. Elle s'est développée en premier lieu autour des *sociétés détenant des avions ou des véhicules de luxe* et c'est principalement sous l'angle de l'évasion fiscale que le Tribunal fédéral a bâti cette jurisprudence en considérant que de tels montages, dépourvus de toute logique économique propre, n'avaient d'autre but que d'obtenir indûment la déduction de l'impôt préalable.

L'arrêt du 26 janvier 2026 marque une étape nouvelle et plus large. Le Tribunal fédéral y adopte une approche plus radicale, appliquée pour la première fois aux sociétés immobilières : ainsi, une société dont l'activité se résume à mettre un bien à disposition privée de son actionnaire n'exerce tout simplement pas une activité commerciale au sens de la loi sur la TVA. Elle n'est donc pas assujettie et n'a aucun droit à la déduction de l'impôt préalable, quelles que soient les apparences juridiques du montage.

CE QUE CELA SIGNIFIE POUR VOUS

Si vous détenez une résidence secondaire ou une maison de vacances au sein d'une société assujettie à la TVA et que ce bien est utilisé principalement ou exclusivement pour vos besoins privés ou ceux de proches, une analyse de votre situation s'impose. Cette recommandation dépasse largement le cas des maisons de vacances ; elle concerne toute utilisation privée d'actifs d'entreprise par leur propriétaire ou ses proches.

Avril 2026

Actualité TVA

En effet, en cas de reprise, les conséquences peuvent être sévères : remboursement de l'intégralité de l'impôt préalable déduit, radiation rétroactive du registre TVA et intérêts moratoires dont le taux est particulièrement élevé.

Le montant en jeu dans le cas jugé dépassait CHF 865'000.-. La question mérite ainsi d'être posée avant un contrôle de l'AFC et non après.

Notre **équipe spécialisée en TVA** se tient à votre entière disposition pour analyser votre situation et vous conseiller sur les mesures à envisager. N'hésitez pas à prendre contact avec nous.

Vos contacts chez OBERSON ABELS SA



Pierre-Marie Glauser
pmglauser@obersonabels.com
 T +41 58 258 86 00



Diego Clavadetscher
dclavadetscher@obersonabels.com
 T +41 58 258 86 60



Alexandra Pillonel
apillonel@obersonabels.com
 T +41 58 258 88 88



Anne Tissot Benedetto
atissot@obersonabels.com
 T +41 58 258 86 00

OBERSON ABELS SA
www.obersonabels.com
 Avocats · Attorneys-at-law