

**COUR DES ASSURANCES SOCIALES**

---

---

Arrêt du 6 février 2025

---

Composition : Mme DURUSSEL, présidente  
Mmes Brélaz Braillard et Livet, juges  
Greffière : Mme Cuérel

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**Z.**\_\_\_\_\_ et **R.D.**\_\_\_\_\_, recourants, tous deux au [...], représentés par  
Me Amir Djafarrian, avocat à Pully,

et

**R.**\_\_\_\_\_, à [...], intimée.

---

**Art. 3 al. 1 et 9 al. 1 LAVS ; 18 al. 2 LIFD ; 17, 23 RAVS**

**E n f a i t :**

**A.**           **a)** Z.\_\_\_\_\_, née en 19[...], est la fille de feu C.D.\_\_\_\_\_, née en 19[...].

                  R.D.\_\_\_\_\_, né en 19[...], est le fils de feu les époux C.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_, né en 19[...].

                  B.D.\_\_\_\_\_ est décédé le [...] 2020, laissant comme seuls héritiers légaux son épouse et son fils.

                  C.D.\_\_\_\_\_ est décédée le [...] 2021, laissant pour seuls héritiers légaux ses deux enfants. La parcelle n° X de la Commune S.\_\_\_\_\_, sise à la [...], [...], faisait partie de la masse successorale. Son transfert aux noms de Z.\_\_\_\_\_ et R.D.\_\_\_\_\_ a été requis le 12 août 2021 par la Justice de paix [...], selon certificat d'héritiers établi le même jour. Z.\_\_\_\_\_ et R.D.\_\_\_\_\_ l'ont ensuite aliénée en 2022.

**b)** Les époux D.\_\_\_\_\_ habitaient dans l'immeuble sis sur la parcelle n° X de la Commune S.\_\_\_\_\_, lequel abritait également les locaux utilisés pour l'exploitation de l'entreprise individuelle dont était titulaire B.D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_. Cette société, inscrite au Registre du commerce le 5 novembre 1971, avait pour but le commerce d'articles de sport et son siège se situait à la [...], [...].

                  La société I.\_\_\_\_\_ SA, encore inscrite au Registre du commerce à ce jour, dont feu C.D.\_\_\_\_\_ a été administratrice présidente du 29 septembre 1999 jusqu'à son décès et B.D.\_\_\_\_\_ l'administrateur secrétaire du 5 juin 2001 jusqu'à son décès, a aussi son siège dans la Commune S.\_\_\_\_\_, à la [...], [...]. Elle a pour but l'organisation de voyages, le transport de personnes, la vente de billets et de programmes de vacances, la réservation de chambres et le conseil en matière de voyages et de vacances.

B.D. \_\_\_\_\_ a cessé son activité indépendante au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Dans la déclaration d'impôt des époux D. \_\_\_\_\_ pour l'année 2020, il est indiqué que l'immeuble n° X de la Commune S. \_\_\_\_\_ avait une prépondérance privée et qu'il s'agissait de leur logement principal. Il en résulte également qu'aucun revenu provenant d'une activité indépendante n'a été perçu cette année-là.

**c)** Par décision du 3 avril 2023 adressée à R.D. \_\_\_\_\_, l'Office d'impôt [...] (ci-après : l'office d'impôt) a fixé l'impôt cantonal, l'impôt communal et l'impôt fédéral direct dus par feu C.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ sur le bénéfice de liquidation de l'activité indépendante de ce dernier pour l'année 2020. L'office d'impôt a notamment indiqué que l'intéressé avait cessé son activité lucrative indépendante le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et qu'en vertu des art. 48a LI (loi sur les impôts directs cantonaux du 4 juillet 2000 ; BLV 642.11) et 37b LIFD (loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 ; RS 642.11), dont les conditions étaient remplies, le montant réalisé au titre de bénéfice de liquidation devait être imposé distinctement des autres revenus, soulignant qu'il n'avait pas été requis que ledit montant - ou une partie de celui-ci - soit imposé au titre de rachat fictif (taux de la prévoyance). Relevant que B.D. \_\_\_\_\_ avait déclaré avoir réalisé un bénéfice de liquidation de 65'000 fr., l'office d'impôt a expliqué qu'après contrôle des documents remis, il arrêta celui-ci à 496'400 francs.

Un tableau annexé à la décision du 3 avril 2023 explique le calcul du bénéfice de liquidation retenu. Il en résulte que ce bénéfice provient \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ l'immeuble n° X de la Commune S. \_\_\_\_\_. Le prix de sortie a été fixé à 750'000 fr., montant résultant de la réquisition de transfert du 30 mai 2022, duquel l'office d'impôt a déduit 185'000 fr. au titre de valeur déterminante avant le transfert, pour arrêter le bénéfice de liquidation brut à 565'000 francs. De ce dernier montant a encore été déduit 68'550 fr. au titre de provision

pour les cotisations AVS, pour obtenir un bénéfice de liquidation net de 496'450 fr., arrondi à 496'400 francs.

Par communication du 17 mai 2023, l'office d'impôt a refusé la demande de R.D.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ d'appliquer le rachat fictif dans le cadre du bénéfice de liquidation, au motif que feu B.D.\_\_\_\_\_ avait plus de septante ans lors de la cessation de son activité indépendante, c'est-à-dire l'âge limite donnant le droit au calcul du rachat fictif pour un homme. L'office a invité les intéressés, en cas de maintien de leur réclamation, à lui faire parvenir leurs observations dûment motivées dans un délai de trente jours et les a informés qu'en l'absence de réponse dans ce délai, ils seraient réputés avoir admis les éléments imposables déterminés selon la décision du 3 avril 2023.

R.D.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ n'ont pas donné suite à cette communication.

**d)** Par décision du 27 juillet 2023, la R.\_\_\_\_\_ (ci-après : la Caisse ou l'intimée) a fixé les cotisations sociales dues sur le revenu réalisé par feu B.D.\_\_\_\_\_ dans le cadre de son activité d'indépendant pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020 à 57'655 fr. 80. La Caisse s'est fondée sur la communication relative au revenu et au bénéfice d'exploitation provenant de l'activité en tant que personne de condition indépendante faite par l'office d'impôt, expliquant qu'elle était liée par ces données concernant le calcul des cotisations.

Par acte du 17 août 2023, Z.\_\_\_\_\_ et R.D.\_\_\_\_\_, représentés par leur précédent conseil, W.\_\_\_\_\_ SA, ont formé opposition contre la décision du 27 juillet 2023. Ils ont présenté les arguments suivants :

- B.D.\_\_\_\_\_ a poursuivi son activité indépendante jusqu'à son décès et le bénéfice réalisé l'a été sur le passage de la fortune commerciale à la fortune privée de l'immeuble d'exploitation pour le compte de la succession. Le bénéfice a ainsi été réalisé après le décès de l'intéressé.

- La base de calcul de ce bénéfice a été revue par l'administration fiscale au moment de la vente de l'immeuble par les héritiers en 2022. Une déclaration de gain en capital avait été déposée avec un bénéfice basé sur l'estimation fiscale de l'immeuble, créant ainsi un revenu de 65'000 francs. Un rachat fictif et une imposition au titre de la prévoyance ont également été invoqués mais ils ont été refusés par l'administration fiscale en raison de l'âge de B.D.\_\_\_\_\_ (plus de septante ans).
- Le bénéfice a finalement été déterminé dans le cadre du traitement de l'imposition au titre du gain immobilier lors de la vente de l'immeuble par les héritiers et non pas sur un revenu de l'activité indépendante.
- Compte tenu de l'endettement de cet immeuble bien supérieur à la valeur comptable, la charge financière générée par la décision contestée n'est pas supportable et relativement injuste pour les héritiers.

Répondant à une sollicitation de la Caisse par courrier électronique du 2 octobre 2023, l'office d'impôt a confirmé que l'immeuble faisait partie de la fortune commerciale et que la réalisation avait été effectuée en vertu de l'art. 18 al. 2 LIFD.

Par décision sur opposition du 6 octobre 2023, la Caisse a rejeté l'opposition formée contre sa décision du 27 juillet 2023. Rappelant les dispositions légales applicables, elle a en substance retenu que conformément aux informations reçues de l'office d'impôt, l'immeuble n° X de la Commune S.\_\_\_\_\_ faisait partie intégrante de la fortune commerciale. Sa réalisation avait été effectuée en vertu de l'art. 18 al. 2 LIFD et le gain en ayant résulté constituait un revenu soumis aux cotisations sociales. Dans la mesure où la taxation du bénéfice de liquidation pour l'année 2020 était entrée en force, faute pour les opposants d'avoir donné suite à la prise de position de l'office d'impôt du 17 mai 2023, la Caisse a considéré qu'elle était fondée à reprendre le montant retenu au titre de bénéfice de liquidation pour procéder au calcul des cotisations sociales dues, ajoutant qu'il ne lui appartenait pas de revoir les conditions du rachat fictif.

**B.** Par acte du 6 novembre 2023, les recourants, représentés par leur conseil, ont recouru contre la décision sur opposition du 6 octobre 2023 auprès de la Cour des assurance sociales du Tribunal cantonal vaudois. Ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à la réforme de la décision entreprise en ce sens que l'immeuble appartenant à feu B.D. \_\_\_\_\_ et C.D. \_\_\_\_\_ est affecté à la fortune privée et non pas à la fortune commerciale, les cotisations sociales mises à la charge de l'hoirie par la R. \_\_\_\_\_ étant annulées ; subsidiairement, à l'annulation de la décision entreprise, la cause étant renvoyée à l'autorité intimée pour nouvelle décision en ce sens que l'immeuble litigieux est affecté à la fortune privée et non pas à la fortune commerciale, les cotisations sociales mises à la charge de l'hoirie étant annulées. Rappelant la législation et la jurisprudence applicables en la matière, les recourants estiment que la décision fiscale sur laquelle la Caisse intimée s'est fondée est trop sommairement motivée. Elle ne contiendrait aucune explication quant aux motifs qui ont amené l'office d'impôt à qualifier le produit de la vente de l'immeuble n° X de la Commune S. \_\_\_\_\_ de bénéfice de liquidation de l'activité indépendante de feu B.D. \_\_\_\_\_. Soulignant en outre l'absence d'autres actifs de l'entreprise et le fait que la dette hypothécaire n'a pas été prise en compte, ils en concluent qu'un doute sérieux existe quant à l'exactitude des informations transmises par l'office d'impôt, qui aurait dû conduire l'intimée à mener des investigations. Selon eux, l'immeuble en question faisait en réalité partie de la fortune privée des époux D. \_\_\_\_\_, comme ceux-ci l'ont mentionné dans leur déclaration d'impôt pour l'année 2020. Il s'agissait de leur logement principal, grevé d'une dette hypothécaire, seuls quelques locaux situés au rez-de-chaussée ayant été consacrés à l'activité lucrative indépendante de feu B.D. \_\_\_\_\_, de sorte que l'immeuble était utilisé principalement à titre privé. Les recourants allèguent finalement que les cotisations fixées par l'intimée représentent une charge trop lourde pour eux, ce qui justifierait une réduction.

Par réponse du 14 février 2024, la R. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours. Elle allègue que le bien immobilier dont il est question, acquis par feu B.D. \_\_\_\_\_ le 22 septembre 1983 et dont la surface du rez-de-chaussée est exclusivement dédiée au commerce, se trouve au cœur du

village [...], parmi d'autres commerces. Le défunt, affilié en qualité d'indépendant dès le 1<sup>er</sup> janvier 1977, y exerçait une activité commerciale. Le siège de son entreprise individuelle se situait à cette adresse et les époux D. \_\_\_\_\_ étaient actifs au sein d'une autre société, I. \_\_\_\_\_ SA, sise à la même adresse. Ayant par ailleurs reçu confirmation de l'autorité fiscale que le montant de 496'400 fr. constituait un bénéfice en capital provenant de l'activité indépendante de feu B.D. \_\_\_\_\_, que la parcelle n° X avait toujours été déclarée comme élément de la fortune commerciale et que le défunt avait procédé à des amortissements sur celle-ci, l'intimée en déduit qu'elle n'avait aucune raison de remettre en doute la décision de l'office d'impôt. Elle a notamment produit les pièces suivantes à l'appui de son écriture :

- Un courrier du 21 décembre 2023, par lequel la Caisse a requis le conseil des recourants de lui faire parvenir, d'ici au 5 janvier 2024, le bilan et le compte de pertes et profits de l'entreprise individuelle de feu B.D. \_\_\_\_\_ pour les années 2016 à 2020.
- Un courrier de l'Administration cantonale des impôts (ci-après : ACI) du 18 janvier 2024, répondant à une sollicitation de la Caisse concernant l'affectation de l'immeuble n° X, confirmant que le revenu de l'activité indépendante de feu B.D. \_\_\_\_\_ de 496'400 fr. provenait entièrement du bénéfice en capital réalisé lors du passage de la parcelle susmentionnée de sa fortune commerciale à sa fortune privée en date du 1<sup>er</sup> janvier 2020. L'ACI a indiqué que ce bénéfice en capital avait été imposé en tant que revenu provenant d'une réalisation systématique en application des articles 21a al. 1 LI et 18a al. 1 LIFD. Elle a ajouté que cette parcelle avait été déclarée et imposée comme appartenant à la fortune commerciale du défunt jusqu'à ce que celui-ci ait cessé son activité lucrative indépendante le 1<sup>er</sup> janvier 2020. L'ACI a enfin indiqué que feu B.D. \_\_\_\_\_ avait procédé pendant de nombreuses années à des amortissements sur cette parcelle lorsqu'elle était affectée à l'exercice de son activité lucrative indépendante.

- Un courriel de la Commune S.\_\_\_\_\_ du 30 janvier 2024, répondant à une sollicitation de la Caisse concernant l'affectation de l'immeuble n° X en indiquant qu'ils avaient recensé trois dossiers de mise à l'enquête, dont l'un, daté du 4 mai 1953, concernait la réfection des vitrines des magasins et avait conduit à la délivrance d'un permis de construire.
- Un courriel du Registre Foncier de [...] du 13 février 2024, répondant à une sollicitation de la Caisse en indiquant que feu B.D.\_\_\_\_\_ avait acquis la parcelle n° X de la Commune S.\_\_\_\_\_ le 22 septembre 1983 par l'achat de celle-ci.

Les recourants ont répliqué le 18 avril 2024.

L'intimée a dupliqué le 22 mai 2024.

### **E n d r o i t :**

**1. a)** La LPGA (loi fédérale du 6 octobre 2000 sur la partie générale du droit des assurances sociales ; RS 830.1) est, sauf dérogation expresse, applicable en matière d'assurance-vieillesse et survivants art. 1 al. 1 LAVS [loi fédérale du 20 décembre 1946 sur l'assurance-vieillesse et survivants ; RS 831.10]). En vertu de ces dispositions, les décisions sur opposition et celles contre lesquelles la voie de l'opposition n'est pas ouverte peuvent faire l'objet d'un recours auprès du tribunal des assurances compétent (art. 56 al. 1 et 58 LPGA), dans les trente jours suivant leur notification (art. 60 al. 1 LPGA).

**b)** En vertu de l'art. 59 LPGA, quiconque est touché par la décision ou la décision sur opposition et a un intérêt digne d'être protégé à ce qu'elle soit annulée ou modifiée a qualité pour recourir. Est considéré comme un intérêt digne de protection, tout intérêt actuel de droit ou de fait à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée que peut faire valoir une personne atteinte par cette dernière (cf. ATF 135 II 145 consid. 6.1 ; TF K 112/06 du 30 mai 2007 consid. 4.1 et TFA H 207/04 du 17 mai 2005 consid. 2.2). L'intérêt digne de

protection consiste ainsi en l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre, que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 135 II 145 consid. 6.1 ; TF K 112/06 du 30 mai 2007 consid. 4.1).

**c)** En l'espèce, les recourants sont directement touchés par la décision entreprise et ont un intérêt digne de protection à l'annulation ou la modification de celle-ci, laquelle fixe le montant des cotisations sociales dues pour l'année 2020 par feu les époux C.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_, et donc par eux-mêmes, en leur qualité d'héritiers.

**d)** Pour le surplus, le recours, déposé en temps utile auprès du tribunal compétent (art. 93 let. a LPA-VD [loi cantonale vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative ; BLV 173.36]) et respectant les autres conditions formelles prévues par la loi (art. 61 let. b LPGA notamment), est recevable.

**2.** Le litige porte sur le bien-fondé de la soumission à cotisations du bénéfice en capital provenant de l'activité indépendante de feu B.D. \_\_\_\_\_ imposé par l'autorité fiscale, singulièrement sur la détermination de ce capital.

**3. a)** Selon l'art. 1a al. 1 LAVS, sont obligatoirement assurés conformément à la LAVS notamment les personnes physiques domiciliées en Suisse (let. a) et les personnes physiques qui exercent en Suisse une activité \_\_\_\_\_ lucrative (let. b).

L'art. 3 al. 1 LAVS prévoit que les assurés sont tenus de payer des cotisations tant qu'ils exercent une activité lucrative. Leurs cotisations sont calculées en pour-cent du revenu provenant de l'exercice de l'activité dépendante ou indépendante (art. 4 al. 1 LAVS).

Aux termes de l'art. 9 al. 1 LAVS, le revenu provenant d'une activité indépendante comprend tout revenu du travail autre que la rémunération pour un travail accompli dans une situation dépendante.

Selon l'art. 17 RAVS (règlement sur l'assurance-vieillesse et survivants du 31 octobre 1947 ; RS 831.101), est réputé revenu provenant d'une activité lucrative indépendante au sens de l'art. 9 al. 1 LAVS - et dès lors soumis à cotisations AVS - tout revenu acquis dans une situation indépendante provenant de l'exploitation d'une entreprise commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou sylvicole, de l'exercice d'une profession libérale ou de toute autre activité, y compris, notamment, les bénéfices en capital et les bénéfices réalisés lors du transfert d'éléments de fortune au sens de l'art. 18 al. 2 LIFD.

**b)** L'art. 17 RAVS, qui reprend les termes de l'art. 18 al. 1 LIFD, formalise une harmonisation entre le droit de l'AVS et le droit fiscal sur la notion de revenu d'une activité indépendante. Ainsi, tous les revenus d'une activité indépendante soumis à l'impôt fédéral direct sont en principe également soumis à cotisations. Dans ce cadre, l'art. 9 al. 3 LAVS, en relation avec l'art. 23 RAVS, prévoit que le revenu provenant d'une activité indépendante est déterminé par les autorités fiscales cantonales en se fondant sur la taxation passée en force de l'impôt fédéral direct et communiqué aux caisses de compensation, puis inscrit au compte individuel sous l'année pour laquelle les cotisations sont fixées (art. 30<sup>ter</sup> al. 4 LAVS). Les données des autorités fiscales cantonales lient les caisses de compensation (art. 23 al. 4 RAVS). Le caractère obligatoire de ces données ne concerne que la fixation du revenu déterminant et n'englobe donc pas la question de savoir si et dans quelle mesure celui-ci est soumis à cotisations (ATF 121 V 80 consid. 2c ; TF 9C\_256/2018 du 19 juillet 2018 consid. 4.2 ; 9C\_162/2014 du 31 juillet 2014 consid. 3.1). Dès lors, les caisses de compensation, sans être liées par la communication fiscale, doivent examiner au regard du droit de l'AVS qui est tenu de payer des cotisations pour des revenus dont l'autorité fiscale fait état. Toutefois, les caisses de compensation doivent en général se fier aux communications des autorités fiscales pour la qualification du revenu et ne procéder à leurs

propres investigations que lorsqu'il y a des doutes sérieux quant à leur exactitude (ATF 147 V 114 consid. 3.4.2 ; 134 V 250 consid. 3.3 et les arrêts cités ; TF 9C\_162/2014 du 31 juillet 2014 consid. 3.1 ; 9C\_897/2013 du 27 juin 2014 consid. 2.2, non publié *in* : ATF 140 V 241).

Lorsqu'une caisse de compensation est amenée à qualifier des éléments de la fortune afin de déterminer s'ils sont soumis à cotisations, la délimitation entre la fortune commerciale et la fortune privée s'opère selon les mêmes critères que ceux établis en matière d'impôt fédéral direct (ATF 134 V 250 consid. 3.2 ; TF 9C\_162/2014 consid. 3.2).

L'art. 18 al. 2 LIFD prévoit notamment que tous les bénéfices en capital provenant de l'aliénation, de la réalisation ou de la réévaluation comptable d'éléments de la fortune commerciale font partie du produit de l'activité lucrative indépendante. Le transfert d'éléments de la fortune commerciale dans la fortune privée ou dans une entreprise ou un établissement stable sis à l'étranger est assimilé à une aliénation. La fortune commerciale comprend tous les éléments de fortune qui servent, entièrement ou de manière prépondérante, à l'exercice de l'activité lucrative indépendante.

Pour déterminer s'il y a lieu d'attribuer un bien à la fortune privée ou commerciale, il convient d'apprécier dans chaque cas l'ensemble des circonstances. Ainsi que cela ressort de la définition légale de la fortune commerciale, c'est la fonction technique et économique de chaque élément qui constitue le critère d'attribution déterminant ; c'est par conséquent en première ligne la fonction effective et actuelle des biens en cause dans l'entreprise qui est déterminante (cf. ATF 133 II 420 consid. 3.2 ; TF 9C\_719/2022 du 4 avril 2024 consid. 3.2 ; 2C\_420/2020 du 18 mars 2021 consid. 4.2 et les références citées). Lorsque des biens alternatifs, à savoir des biens qui par leur nature peuvent appartenir aussi bien à la fortune commerciale que privée, font l'objet d'un usage mixte, c'est-à-dire d'une utilisation en partie commerciale et en partie privée (par exemple, une maison privée utilisée accessoirement comme cabinet médical ou un véhicule utilisé à des fins professionnelles et privées; cf. TF

2C\_1083/2018 du 23 avril 2019 consid. 4.2 et les références citées), il convient de recourir à la méthode de la prépondérance. Selon celle-ci, la fortune commerciale comprend tous les éléments de fortune mixtes qui servent entièrement ou de manière prépondérante à l'exercice de l'activité lucrative indépendante (art. 18 al. 2 LIFD).

**c)** En vertu de l'art. 18a al. 1 LIFD, lorsqu'un immeuble de l'actif immobilisé est transféré de la fortune commerciale à la fortune privée, le contribuable peut demander que seule la différence entre les dépenses d'investissement et la valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu soit imposé au moment du transfert et que dans ce cas, les dépenses d'investissement tiennent lieu de nouvelle valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu et l'imposition du reste des réserves latentes à titre de revenu de l'activité lucrative indépendante est différée jusqu'à l'aliénation de l'immeuble. Cette disposition représente, par rapport à l'art. 18 al. 2 LIFD, une exception quant au moment de l'imposition ou de la perception de l'imposition (TF 2C\_284/2021 du 11 avril 2022 consid. 7.4 et 11).

**4. a)** En vertu de la maxime inquisitoire inscrite à l'art. 61 let. c LPGa, il appartient au juge des assurances sociales d'établir d'office l'ensemble des faits déterminants pour la solution du litige et d'administrer, le cas échéant, les preuves nécessaires. En principe, les parties ne supportent ni le fardeau de l'allégation ni celui de l'administration des preuves. Cette maxime doit cependant être relativisée par son corollaire, soit le devoir de collaborer des parties, lequel comprend l'obligation d'apporter, dans la mesure où cela est raisonnablement exigible, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués (ATF 139 V 176 consid. 5.2 et les références citées).

**b)** Dans le domaine des assurances sociales, le juge fonde sa décision, sauf dispositions contraires de la loi, sur les faits qui, faute d'être établis de manière irréfutable, apparaissent comme les plus vraisemblables, c'est-à-dire qui présentent un degré de vraisemblance prépondérante. Il ne suffit donc pas qu'un fait puisse être considéré

seulement comme une hypothèse possible ; la vraisemblance prépondérante suppose que, d'un point de vue objectif, des motifs importants plaident pour l'exactitude d'une allégation, sans que d'autres possibilités ne revêtent une importance significative ou n'entrent raisonnablement en considération (ATF 144 V 427 consid. 3.2 ; 139 V 176 consid. 5.3 et les références citées).

**5. a)** Les recourants remettent en cause l'appartenance de l'immeuble

n° X de la Commune S.\_\_\_\_\_ à la fortune commerciale de feu B.D.\_\_\_\_\_.

**b)** Pour justifier le prélèvement de cotisations sociales sur le bénéfice en capital provenant de la réalisation de l'immeuble n° X de la Commune S.\_\_\_\_\_, l'intimée s'est fondée sur les informations reçues par l'office d'impôt. Selon ce dernier, le bien immobilier faisait partie intégrante de la fortune commerciale de feu B.D.\_\_\_\_\_, dont l'aliénation en vertu de l'art. 18 al. 2 LIFD avait produit un bénéfice de 496'400 francs.

Dans sa décision du 3 avril 2023 portant sur la taxation du bénéfice de liquidation réalisé le 1<sup>er</sup> janvier 2020 lors de la cessation de l'activité indépendante de B.D.\_\_\_\_\_, l'office d'impôt a expliqué que si l'intéressé avait déclaré un montant de 65'000 fr., il s'avérait qu'après contrôle des documents en sa possession, le bénéfice imposable devait être revu. Il résulte du tableau explicatif annexé à la décision que le montant de 496'400 fr. a été obtenu en prenant comme base de calcul le prix de la vente de la parcelle n° X de la Commune S.\_\_\_\_\_ résultant de son aliénation par les recourants en 2022, sous déduction de la valeur déterminante avant le transfert et d'une provision au titre de cotisations AVS.

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, cette décision n'est pas exempte de motivation. Elle permet de comprendre qu'il s'agissait de taxer le bénéfice de liquidation issu de la fin de l'activité indépendante de feu B.D.\_\_\_\_\_ en lien avec l'immeuble n° X de la

Commune S.\_\_\_\_\_, le calcul du montant retenu ayant également été expliqué. L'office d'impôt a par ailleurs précisé que ce bénéfice faisait l'objet d'une taxation séparée, prévue par les art. 37b al. 1 LIFD et 48a al. 1 LI lorsque la personne indépendante a cinquante-cinq ans révolus lors de la cessation définitive de l'activité lucrative.

L'intimée s'est de plus renseignée auprès de l'office d'impôt, qui a confirmé, dans un courrier électronique du 2 octobre 2023, que l'immeuble faisait partie de la fortune commerciale du défunt et que la réalisation avait été effectuée en vertu de l'art. 18 al. 2 LIFD, c'est-à-dire lors du passage de celui-ci de la fortune commerciale à la fortune privée.

Dans ces conditions, il y a lieu de constater que l'intimée ne disposait d'aucun élément permettant de douter sérieusement de l'exactitude de l'appréciation des autorités fiscales.

**c)** Un examen plus exhaustif de la situation ne peut qu'amener à confirmer que l'immeuble n° X de la Commune S.\_\_\_\_\_, était un élément de la fortune commerciale de feu B.D.\_\_\_\_\_.

Par courrier du 18 janvier 2024 à l'intimée, l'ACI a confirmé que le montant de 496'400 fr. retenu au titre de bénéfice de liquidation dans la décision de l'office d'impôt du 3 avril 2023 provenait entièrement du bénéfice en capital réalisé lors du passage de l'immeuble n° X de la Commune S.\_\_\_\_\_ de la fortune commerciale de feu B.D.\_\_\_\_\_ à sa fortune privée, intervenu lors de la cessation de son activité lucrative indépendante au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Il résulte également des informations transmises par l'ACI que l'intéressé avait déclaré ce bien comme appartenant à sa fortune commerciale et que l'immeuble avait donc été imposé comme tel pendant les années d'exploitation de son entreprise individuelle. B.D.\_\_\_\_\_ avait en outre procédé à des amortissements sur cet immeuble lorsqu'il était affecté à l'exercice de son activité indépendante. Il était ainsi clair tant pour B.D.\_\_\_\_\_ que pour l'administration fiscale que l'immeuble appartenait à la fortune commerciale.

En outre, l'entreprise individuelle exploitée par ce dernier pendant de nombreuses années, inscrite au registre du commerce en 1971, avait pour but le commerce d'articles de sports et son siège se situait à l'adresse où est sis l'immeuble en question, à la [...], [...]. La société I. \_\_\_\_\_ SA, dont les époux D. \_\_\_\_\_ ont été tous deux administrateurs pendant une vingtaine d'années, a également son siège à cette adresse. Le lieu avait ainsi à l'évidence une destination commerciale importante pour deux activités nécessitant des locaux adaptés pour recevoir leur clientèle respective.

Ces éléments établissent au degré de la vraisemblance requis que l'immeuble faisait partie de la fortune commerciale de feu B.D. \_\_\_\_\_. Le fait que les époux D. \_\_\_\_\_ avaient leur logement dans le même bâtiment ne suffit pas à remettre en cause son affectation commerciale prépondérante, qui, comme exposé ci-dessus, était admise du vivant de B.D. \_\_\_\_\_.

L'argument des recourants selon lequel la déclaration d'impôts pour l'année 2020 mentionne une affectation privée de ce bien immobilier n'est par ailleurs pas pertinent. Dans la mesure où celui-ci est passé de la fortune commerciale à la fortune privée au 1<sup>er</sup> janvier 2020, date de la cessation de l'activité lucrative indépendante, il est dès lors correct que la déclaration d'impôt pour l'année 2020 mentionne une affectation privée.

Le fait que B.D. \_\_\_\_\_ est décédé par la suite et que l'immeuble a été vendu par les héritiers n'est pas non plus pertinent. Il s'agit d'un impôt sur le bénéfice de liquidation qui, selon le courrier du 18 janvier 2024 de l'ACI, a été reporté en application de l'art. 18a al. 1 LIFD (cf. consid. 3.c supra). Seule la situation au moment de la cessation de l'activité lucrative indépendante est donc déterminante. Feu B.D. \_\_\_\_\_ a en outre bel et bien arrêté celle-ci au 1<sup>er</sup> janvier 2020 comme le mentionnent les autorités fiscales, et non à son décès, comme le soutiennent à tort les recourants. Il résulte en effet de la déclaration d'impôt des époux D. \_\_\_\_\_ pour l'année 2020 qu'aucun revenu

provenant d'une activité indépendante n'a été perçu pendant la période concernée. Les recourants n'ont pour le surplus pas réagi au courrier de l'office d'impôt du 17 mai 2023 ; la décision du 3 avril 2023, de laquelle il ressort notamment que B.D. \_\_\_\_\_ a pris sa retraite le 1<sup>er</sup> janvier 2020, est entrée en force.

Les renseignements obtenus par l'intimée auprès de la Commune S. \_\_\_\_\_ et du Registre foncier tendent à confirmer l'affectation commerciale de l'immeuble, dans la mesure où ils établissent la date d'acquisition de celui-ci par B.D. \_\_\_\_\_ en 1983 et que son affectation commerciale existait déjà en 1953.

On relèvera au demeurant qu'au stade de la procédure d'opposition, les recourants n'ont pas remis en cause l'affectation commerciale de l'immeuble. Ils ont certes contesté la date retenue pour le transfert de ce bien de la fortune commerciale à la fortune privée, soutenant qu'il avait eu lieu au décès de B.D. \_\_\_\_\_, et non le 1<sup>er</sup> janvier 2020 lors de la cessation de l'activité indépendante de celui-ci. Ils n'ont en revanche pas discuté l'affectation commerciale en tant que telle. Leur changement de position en procédure de recours paraît dès lors difficilement soutenable en vertu de la règle dite des « premières déclarations », selon laquelle en présence de deux versions différentes et contradictoires d'un état de fait, la préférence doit être accordée en général à celle que la personne assurée a donnée alors qu'elle en ignorait peut-être les conséquences juridiques, les explications nouvelles pouvant être consciemment ou non le fruit de réflexions ultérieures (ATF 142 V 590 consid. 5.2 ; 121 V 45 consid. 2a ; TF 8C\_238/2018 du 22 octobre 2018 consid. 6). Les recourants ne se sont, pour le surplus, pas opposés à l'affectation commerciale de l'immeuble dans le cadre de leur réclamation contre la décision d'imposition du bénéfice de liquidation rendue le 3 avril 2023 par l'office d'impôt.

Au vu de ce qui précède, l'affectation de l'immeuble n° X de la Commune S. \_\_\_\_\_ à la fortune commerciale de feu B.D. \_\_\_\_\_ ne peut qu'être confirmée.

**d)** S'agissant enfin de la fixation du montant du revenu déterminant, remis en cause par les recourants, il sied de rappeler que le montant fixé par l'autorité fiscale lie les caisses de compensation (cf. consid. 3.b ci-dessus). Les griefs formulés à cet égard auraient donc dû l'être devant l'office d'impôt. L'existence d'un doute quelconque relatif au calcul du revenu déterminant n'est au demeurant pas rendue vraisemblable. S'agissant en particulier de l'argument selon lequel la dette hypothécaire aurait dû être déduite du montant retenu au titre de bénéfice de liquidation, il n'est pas pertinent. Il sied en effet de rappeler que la décision de l'office d'impôt du 3 avril 2023 tend à taxer le bénéfice de liquidation issu de la cessation de l'activité indépendante de feu B.D.\_\_\_\_\_, c'est-à-dire un impôt sur le revenu qui est une taxe personnelle et qui diffère de l'impôt sur le gain immobilier, qui consiste en un impôt réel (cf. à ce sujet TF 2C\_284/2021 du 11 avril 2022 consid. 7.4.5). Il ne s'agit donc pas d'un impôt sur la fortune permettant la déduction d'une dette hypothécaire.

**e)** En définitive, les recourants n'ont mis en évidence aucun élément permettant de remettre en cause l'exactitude de l'appréciation de l'office d'impôt. Ils n'ont pour le surplus pas produit le bilan et le compte de pertes et profits pourtant sollicités auprès de leur conseil par courrier de l'intimée du 23 décembre 2023, alors qu'il leur appartenait de produire tout élément de preuve tendant à établir la vraisemblance de leurs allégations.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir, à l'instar de l'office d'impôt et de l'intimée, que l'immeuble n° X de la Commune S.\_\_\_\_\_ était affecté à la fortune commerciale de feu B.D.\_\_\_\_\_ lorsqu'il y travaillait. Puis, le 1<sup>er</sup> janvier 2020, date de la cessation de son activité indépendante, l'immeuble est passé dans sa fortune privée (cf. art. 18 al. 2 LIFD), générant ainsi un bénéfice de liquidation en capital de 496'400 francs.

**6. a)** Dans un ultime grief, les recourants invoquent leur situation financière, expliquant qu'ils n'auraient pas les moyens de s'acquitter des cotisations requises.

**b)** La réduction comme la remise des cotisations repose sur une procédure bien définie, qui débute par le dépôt d'une requête motivée auprès de la caisse de compensation compétente et aboutit à une décision au sens de l'art. 49 LPGA, après les mesures d'instruction nécessaires et en particulier, en cas de demande de remise, un préavis de l'autorité désignée par le canton de domicile (pour la réduction : art. 11 al. 1 LAVS en lien avec l'art. 31 RAVS ; pour la remise : art. 11 al. 2 LAVS en lien avec l'art. 32 RAVS ; voir également Michel Valterio, Droit de l'assurance-vieillesse et survivants [AVS] et de l'assurance-invalidité [AI], Genève/Zurich/Bâle 2011, nos 537 ss p. 164 à 170).

**c)** Or, en l'espèce, les recourants ont adressé leur requête directement à la juridiction cantonale et l'intimée ne s'est pas prononcée à ce sujet, ce qui ne satisfait guère aux exigences procédurales en la matière. Une telle demande sort du cadre de la présente contestation.

**7. a)** En conclusion, le recours, mal fondé, doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

**b)** La procédure ne porte pas sur l'octroi ou le refus de prestations d'assurance au sens de l'art. 61 let. f<sup>bis</sup> LPGA. Elle donne lieu à la perception de frais de justice, qu'il convient de mettre à la charge des recourants, vu le sort de leurs conclusions (art. 45 et 49 al. 1 LPA-VD ; art. 1 al. 1 TFJDA [tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative ; BLV 173.36.5.1]). Les frais sont fixés à 2'000 fr. compte tenu de l'importance et de la difficulté de la cause (art. 4 al. 1 TFJDA).

Les recourants n'ont pas droit à des dépens dès lors qu'ils n'obtiennent pas gain de cause (art. 61 let. g LPGA).

**Par ces motifs,  
la Cour des assurances sociales  
p r o n o n c e :**

- I. Le recours est rejeté.
  
- II. La décision sur opposition rendue le 27 juillet 2023 par la R. \_\_\_\_\_ est confirmée.
  
- III. Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs), sont mis à la charge de Z. \_\_\_\_\_ et R.D. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

La présidente :

La greffière :

**Du**

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Amir Djafarrian (pour Z. \_\_\_\_\_ et R.D. \_\_\_\_\_),
- R. \_\_\_\_\_,
- Office fédéral des assurances sociales,

par l'envoi de photocopies.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral au sens des art. 82 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral (Schweizerhofquai 6, 6004

Lucerne) dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :