

Gain immobilier (conférence du 24.11.2016)



1

Généralités

- Aliénation d'un immeuble faisant partie de la fortune commerciale = Impôt ordinaire sur le revenu
- Aliénation d'un immeuble faisant partie de la fortune privée = Impôt sur les gains immobiliers
- Attribution à la fortune commerciale / privée selon la méthode de prépondérance

2

Critères fortune privée / commerciale

- Immeubles détenus par une société simple dont un des membres est «professionnel de l'immobilier»
- Nombre de ventes d'immeubles
- Durée de possession
- Hauteur des fonds étrangers

3

Aliénation avec imposition

- Aliénation d'immeubles
- Actes juridiques avec mêmes effets économiques qu'une aliénation
- Transfert d'immeuble de la fortune privée dans la fortune commerciale
- Echange d'immeubles

4

Bases légales

LICD Art. 41 :

- L'impôt sur les gains immobiliers a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de la fortune privée du contribuable
- Base = **bénéfice** sur la vente
- Pas d'imposition au niveau fédéral

5

Bases légales

Loi sur les droits de mutation Art. 1 :

- L'Etat prélève des droits de mutation sur les transferts immobiliers à titre onéreux ayant pour objet des immeubles situés dans le canton
- Base = **prix** de vente (valeur vénale)

6

Débiteur de l'impôt

- Impôt est dû par l'aliénateur
- Aliénateurs répondent solidairement jusqu'à concurrence de leur part aux gains
- Conjoint et enfants sont imposés séparément sur leurs gains immobiliers
- Paiement de l'impôt garanti indirectement par l'acquéreur (hypothèque légale)

7

Matière imposable

1. Produit de l'aliénation

- Prix de vente
- Valeur vénale en cas d'échange
- Valeur portée à l'actif du bilan lors du transfert de la fortune privée à la fortune commerciale

8

Matière imposable

2. Dépenses d'investissements

- Prix d'acquisition
- Si l'acquisition date de plus de 15 ans, la valeur fiscale de quatre ans auparavant peut être retenue
- Impenses (frais de construction, améliorations durables, contributions foncières, commissions et frais de courtage usuels)

9

Matière imposable

Produit d'aliénation

- Dépenses d'investissements

= Gain réalisé



10

Taux fiscaux

Principes

- Taux cantonaux dégressifs en fonction de la durée de possession
- Communes prélèvent 60 centimes par francs d'impôt cantonal
- Si la durée de possession est inférieure à 5 ans et la totalité des gains d'une année dépasse CHF 400'000, l'impôt est majoré de 40% (sur la part qui dépasse CHF 400'000).

11

Taux fiscaux

Principes

- Gains inférieurs à CHF 6'000 par année ne sont pas imposés
- Compensation de gains et pertes de l'année ainsi que de l'excédent de la perte de l'année précédente
- Les pertes subies lors de transactions immobilières intervenues dans le canton peuvent être portées en compte

12

Taux fiscaux

Durée de propriété jusqu'à	Taux
2 ans	22 %
4 ans	20 %
6 ans	18 %
8 ans	16 %
10 ans	14 %
15 ans	12 %
plus de 15 ans	10 %

13

Vente en date du 31.10.2016

Situation	A	B
Produit d'aliénation	1'100'000	1'200'000
Dépenses d'investissements	?	750'000
Valeur fiscale	650'000	650'000
Date d'achat / construction	15.02.1990	30.06.2013
Gain réalisé retenu pour le calcul d'impôts	450'000	450'000

14

Montant d'impôt total

Situation	A	B
Gain réalisé retenu pour le calcul d'impôts	450'000	450'000
Canton 10% / 20%	45'000	90'000
Majoration art 51.2	0	4'000
Commune 60%	27'000	56'400
Impôt à payer	72'000	150'400
Taux d'imposition global	16.0%	33.4%

15

Imposition différée - réemploi

L'imposition peut être différée :

- Transfert en cas de succession ou de donation
- Transfert de propriété entre époux
- Remembrement opéré ou expropriation
- Aliénation de l'habitation dont le produit obtenu est affecté deux ans avant ou après l'aliénation à l'acquisition d'un nouvel immeuble en Suisse

16

Exemple - réemploi

Dépenses d'investissements	650'000
Produit d'aliénation	800'000
Gain réalisé	150'000

17

Exemple - réemploi

Prix nouvel achat	1'000'000	750'000	600'000
Invest. initial	650'000	650'000	650'000
Différence	350'000	100'000	- 50'000
Gain imp. différée	150'000	100'000	0
Gain imposable	0	50'000	150'000

18