

Réinvestissement et parts de propriété différentes

J'envisage de vendre mon appartement afin d'acheter une villa avec ma nouvelle amie. Puis-je bénéficier d'un réinvestissement ?

Les lois fiscales fédérales autorisent en effet, lorsqu'on vend son domicile principal pour en acheter un nouveau, de différer tout ou partie de l'impôt sur le gain immobilier éventuellement réalisé.

Cette procédure permet au vendeur de consacrer un maximum du produit de la vente de son bien à l'acquisition du nouvel objet. Il ne faut cependant pas se leurrer : il ne s'agit pas ici d'une exonération fiscale, mais d'une simple « mise en veilleuse ». De plus, cela permet d'allonger la durée de détention totale, faisant ainsi réduire le taux d'imposition qui sera appliqué lors de la vente ultime.

Enfin, petite cerise sur le gâteau, qui a représenté un problème il y a quelques années encore, le réinvestissement est autorisé entre les cantons. Vous pouvez vendre votre appartement dans le canton de Vaud pour en acquérir un nouveau dans le canton de Fribourg et bénéficier du report d'investissement.

Dans le cas de notre lecteur, passant d'un domicile principal à un autre, le réinvestissement sera bien évidemment tout à fait admis. Toutefois, dès lors que celui-ci était entièrement propriétaire du bien vendu, mais ne le sera que partiellement du bien acheté, pour une demie par exemple, le calcul du report d'imposition ne s'effectuera que sur la moitié du produit de la vente ; l'autre sera soumis immédiatement à l'impôt. Ainsi, il peut être utile de structurer de manière différente le financement de l'acquisition, et donc des quotes-parts, ce qui peut par contre aussi avoir des conséquences juridiques moins intéressantes. A nouveau, chaque cas est différent.

Lausanne, le 13.12.2010

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne