

Transfert immobilier entre époux et report d'imposition

Durant notre mariage, mon mari a acquis un petit bien immobilier et a procédé à quelques travaux d'aménagements. Comme je disposais d'une certaine fortune, j'ai financé le tout. A présent, pour me remercier, il souhaite me transférer une partie du bien afin que je devienne copropriétaire avec lui. Pourrions-nous demander le report d'imposition ?

Les gains résultant de la vente de biens immobiliers faisant partie de la fortune privée sont soumis à la perception d'un impôt sur le gain immobilier. Celui-ci est limité au canton et à la commune de situation du bien. Pas d'impôt fédéral en la matière et l'éventuelle perte n'est aucunement déductible.

En gros, le gain est déterminé par la différence entre le prix de vente et le prix de revient de l'immeuble.

Dans certains cas, prévus par la loi, l'impôt peut être différé. C'est-à-dire qu'on reporte l'imposition de la plus-value existante au moment d'une future vente. Cela concerne en principe les états de fait ne déclenchant pas d'entrée d'argent, car ne représentant pas une aliénation en tant que telle. Les situations les plus récurrentes sont les successions, donations, vente du domicile principal pour le rachat d'un nouveau ou de transfert entre époux en rapport avec le régime matrimonial.

Dans ce dernier cas, il y a lieu de relever que pour l'obtention du report, une demande doit être faite auprès de l'autorité fiscale, d'une part, et les époux doivent signifier leur accord, d'autre part. Si un des deux n'est pas d'accord, pas de report possible.

De plus, le fisc admet généralement la possibilité d'un différé d'imposition dans le cadre d'une modification du régime matrimonial ou d'un règlement de prétentions dans un divorce.

Or, le cas de notre lecteur ne correspond pas précisément à un des deux cas précités. Néanmoins, selon le Tribunal fédéral, on se trouve ici tout de même en présence d'un transfert de propriété entre époux en rapport avec le régime matrimonial, donc un des cas prévus par la loi pour permettre un report d'imposition. Le fait de vouloir par cette opération régler les relations financières à l'intérieur du couple doit prévaloir. Ainsi, l'imposition différée doit être accordée.

Lausanne, le 11 juillet 2011

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne