

Où est imposé le droit d'habitation 3

Nous avons un chalet en Valais que nous envisageons Xdonner à notre fille tout en conservant un droit d'habitation. Allons-nous être imposés sur ce dernier ?

Les immeubles appartenant à des personnes physiques sont exclusivement imposables à leurs lieu de situation des immeubles.

Cependant, selon la manière avec laquelle est établie la relation juridique avec le bien immobilier, le mode d'imposition peut varier quelque peu.

Le type de propriété le plus classique consiste en la propriété directe. Le propriétaire inscrit au Registre foncier est également celui qui jouit du bien.

Dans ce cas, la valeur locative ainsi que les frais d'entretien rentrent en considération dans la détermination du revenu imposable du propriétaire. Il en va de même de l'estimation fiscale déterminée par le canton de situation. C'est également à ce dernier qu'appartient le droit d'imposer ces éléments. Seuls les intérêts, respectivement les dettes, sont répartis entre les cantons proportionnellement à la fortune qui y est attribuée.

Le seul petit écart à cette règle réside dans la reprise par le canton de résidence principale d'une éventuelle perte sur le canton de résidence secondaire (due par exemple à des travaux d'entretien d'un montant supérieur à la valeur locative).

Parfois, dans un souci de planification de la succession, certains propriétaires font donation de leur bien en se réservant l'usufruit. Quand bien même ils ne sont dès lors plus inscrits comme propriétaires au registre foncier, le traitement fiscal (impôts sur le revenu et la fortune) demeure inchangé.

Enfin, la donation peut également s'accompagner d'un droit d'habitation. Les éléments ordinaires étant alors imposés auprès du nouveau propriétaire dans le canton de situation de l'immeuble. Celui-ci peut par contre déduire la contrevalueur de la valeur locative dès lors qu'il n'a pas l'usage du bien. Il appartiendra à nos lecteurs de déclarer et donc de se voir imposer sur la valeur locative eu égard à leur droit d'habitation. Mais comme celui-ci est étroitement lié à l'immeuble en Valais, c'est ce dernier canton qui aura également le droit de l'imposer, même si c'est le seul élément (plus d'immeuble, car celui-ci a été donné préalablement).

Lausanne, le 3 juin 2012

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne