



© Shutterstock.com

## Report d'imposition d'un gain immobilier

La Loi sur l'harmonisation des impôts directs a fortement élargi les possibilités de reporter l'imposition de gain immobilier. Le législatif a enfin bien voulu tenir compte du fait que la population devenait plus mobile, d'une part, et que des changements de situation familiale, parfois à court terme, pouvaient conduire à un changement nécessaire du lieu d'habitation.

**Bernard Jahrmann**  
Expert-comptable diplômé

De nos jours, et de plus en plus, les gens changent de domicile, la plupart du temps pour des raisons professionnelles. On accepte plus facilement aujourd'hui de saisir une opportunité professionnelle se trouvant hors de son lieu de naissance! En outre, la proportion de propriétaires ayant augmenté, on se trouve plus souvent face à des ventes de biens immobiliers et des achats en remplacement. Cela peut également être dû à des changements dans la structure familiale, que ce soit par l'arrivée d'héritiers ou par le départ de ceux-ci lors de leur envol vers l'indépendance.

Ainsi, les lois fiscales ont voulu tenir compte de ces tranches de vie. Le but est de ne pas prêterier financièrement le propriétaire qui envisage de changer de domicile et qui devrait au passage « lâcher » un certain pécule à l'autorité fiscale, ce qui amoindrirait ses possi-

bilités de financer un nouvel achat. On parle donc ici de résidences principales uniquement!

Cela signifie que si l'on vend un immeuble ou part d'immeuble qui a servi durablement et exclusivement à son propre usage, puis que l'on réinvestit le produit obtenu dans l'acquisition ou la construction, en Suisse, d'une habitation servant au même usage, l'imposition du gain immobilier peut être différée.

### Gain final soumis à l'impôt

N'en déplaise aux optimistes, il ne s'agit pas ici d'une exonération de l'impôt, mais bel et bien d'un report. Le gain peut être reporté de vente en achat, jusqu'à la dernière vente. C'est à ce moment là au plus tard que le gain final sera soumis à l'impôt. Si le nouveau domicile se trouve à l'étranger, pourquoi pas en France voisine, le réinvestissement ne pourra pas être invoqué.

Le sujet est vaste. Je tiens cependant à en évoquer deux aspects.

En matière fiscale, il arrive parfois que l'on retienne plutôt l'aspect économique des choses (effectif), que l'aspect formel (théorique). Tel n'est cependant souvent pas le cas en matière de fiscalité immobilière, les inscriptions au Registre foncier étant souvent déterminantes par rapport à la réalité des faits. Pour ce qui concerne par exemple la notion de l'usage durable et exclusif du bien immobilier, il est déterminant d'avoir occupé soi-même le bien dont on a été le propriétaire inscrit. Ainsi, l'appartement acheté par les parents et mis à disposition d'un enfant qui en a eu la totale jouissance jusqu'au moment de la vente (celle-ci ayant eu lieu après donation de la part des parents) ne peut prétendre remplir cette condition dès lors qu'il y n'y a pas eu formellement totale adéquation entre le propriétaire inscrit (déterminant) et le propriétaire dans les faits.

### Délai de deux ans adéquat

Quant à la notion de réinvestissement dans un délai approprié, la Loi d'harmonisation des impôts directs ne fournit aucune précision et laisse aux cantons le soin de déterminer la durée admissible de ce délai. Ceci doit permettre au propriétaire de bénéficier du report d'imposition quand bien même il ne retrouverait l'objet de ses rêves que plus tard. Ainsi, les cantons ont inscrit dans

**«N'en déplaise aux optimistes, il ne s'agit pas ici d'une exonération de l'impôt, mais bel et bien d'un report.»**

leurs lois ou leurs pratiques le délai qu'ils jugeaient appropriés. Celui-ci est généralement de deux ans. Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de se pencher sur la question d'un contribuable qui avait attendu 7 ans. Ce délai a été jugé inapproprié. Le délai de deux ans a été reconnu comme adéquat, mais aucun commentaire sur un éventuel autre délai, plus long, qui serait acceptable.

Propriété juillet - août 2013