

Comment se font les répartitions fiscales

L'acquisition d'un bien immobilier hors du canton dans lequel se trouve notre résidence principale peut avoir des conséquences fiscales parfois inattendues. Bien que notre système fiscal prévoit que les biens immobiliers soient imposés dans leur lieu de situation, le canton de domicile du contribuable va tenir compte de tout ou partie des éléments y relatifs au titre de l'impôt sur la fortune ainsi que de l'impôt sur le revenu.

Bernard Jahrmann
Expert-comptable diplômé

Au contraire de nombreux pays, la Suisse applique le principe dit de l'exemption. Cela consiste en gros à dire: je prends en considération l'entier du revenu et de la fortune, pour déterminer le taux d'imposition, mais je n'impose pas les biens immobiliers ne se trouvant pas sur mon territoire. A contrario, nos voisins français par exemple auront plutôt tendance à dire: j'impose tout et si tu as déjà payé un impôt dans l'autre pays, je te rétrocède quelque chose, une solution souvent bien moins favorable économiquement.

Répartition des dettes

Au niveau de la fortune, deux éléments entrent dans la danse, soit la valeur de l'immeuble ainsi que l'éventuelle dette hypothécaire qui lui est liée.

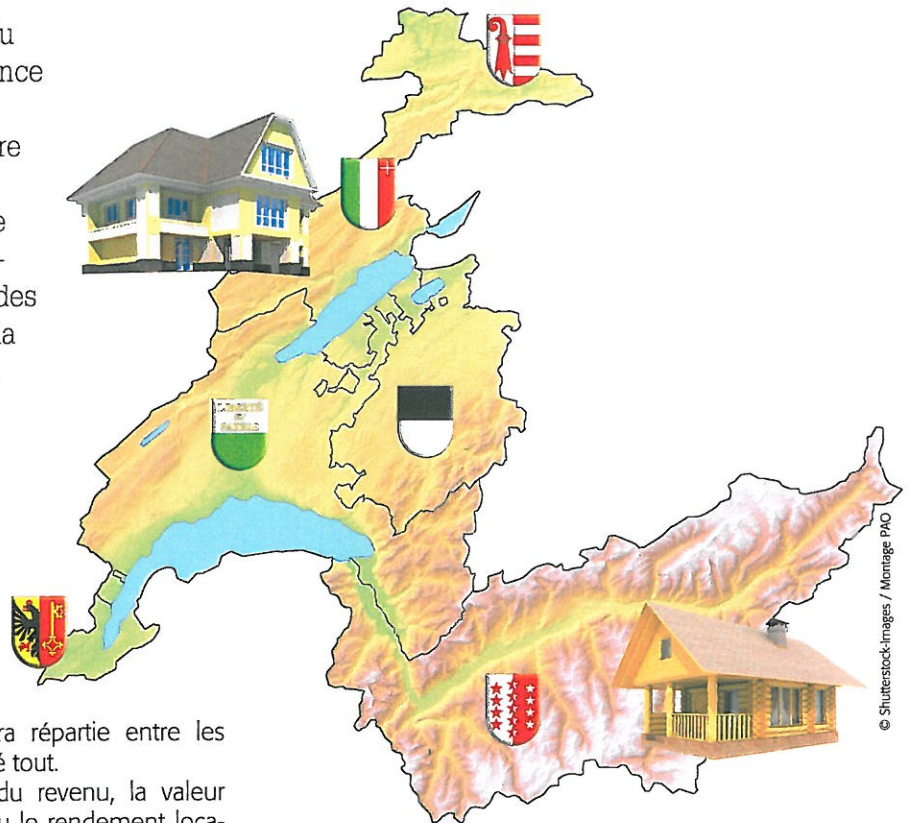
Dans un premier temps, l'autorité fiscale répartira les actifs selon leur lieu d'imposition, soit en règle générale les immeubles à leur lieu de situation et le reste au domicile du contribuable. Dans un deuxième temps, les dettes seront quant à elles réparties en proportion de la localisation de ces actifs. Cela revient à dire que ces dernières ne seront pas attribuées à tel ou tel objet qu'elles ont servi à financer. Ce procédé a son importance, comme on le verra par la suite. Par conséquent, si l'on possède deux biens immobiliers dont l'un seulement est grevé d'une hypothèque, cette

dernière sera répartie entre les deux, malgré tout.

Au niveau du revenu, la valeur locative – ou le rendement locatif (loyers encaissés) – sera bien entendu attribuée au canton du lieu de situation de l'immeuble. Il en ira de même des frais d'entretien y relatifs. Les autres revenus et déductions seront en principe repris par le canton du domicile principal. Seule exception: les intérêts des dettes qui seront quant à eux répartis entre les différents cantons proportionnellement aux dettes comme expliqué plus haut. Ainsi, par exemple, les intérêts relatifs au domicile principal neuchâtelois seront partiellement déduits dans le canton du Valais où se trouve le chalet familial. Ce processus de répartition peut être mal perçu lorsque les dettes, respectivement les intérêts déductibles, sont attribuées à des cantons à fiscalité faible alors qu'on préférerait les voir «rester» dans le canton où l'on paie déjà beaucoup d'impôts.

Pertes de répartition

Il peut en outre arriver que le revenu immobilier soit plus que compensé par les frais d'entretien et la quote-part aux intérêts



des dettes. Cela conduit alors à ce qu'on appelle des pertes de répartition. Fort heureusement, il y a quelques années, le Tribunal fédéral a décidé que celles-ci devaient alors être reprises par le canton de domicile afin que, en finalité, on ne soit pas imposé sur un revenu plus élevé que celui qu'on a effectivement gagné.

«Les intérêts relatifs au domicile principal neuchâtelois seront partiellement déduits dans le canton du Valais où se trouve le chalet familial.»

Il y a par contre lieu de relever qu'en matière internationale, de telles pertes de répartition ne peuvent être reprises par la Suisse, ce qui peut amener alors à une charge fiscale qui sera supérieure à celle qui aurait été déterminée si toute la fortune avait été en Suisse. En gros, il n'est pas bon d'être endetté en ayant la majeure partie de sa fortune située hors de notre belle Helvétie!