

Report d'imposition d'un gain immobilier

Morceaux choisis

Le report d'imposition ou réinvestissement est un instrument fiscal mis en place il y a quelques années. Lors de transactions immobilières, il permet d'éviter des ponctions fiscales, souvent non négligeables eu égard aux montants en jeu, alors qu'en finalité, il n'en résulte pas forcément une arrivée d'argent.

Bernard Jahrmann
Expert-comptable diplômé

De manière générale, 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 du lieu de situation. Pas d'impôt fédéral direct, donc. Et malheureusement, une éventuelle perte n'est aucunement déductible: au pire, pas d'impôt, mais pas de rétrocession d'impôt en cas de perte.

En principe, le gain soumis à l'impôt est représenté par la différence entre le prix de vente (frais de vente déduits) et le prix d'achat (augmenté des impenses, soit en général les travaux à caractère de plus-value). D'autres petits aménagements sont parfois prévus, mais ils ne seront pas abordés ici.

Quelques morceaux choisis

La vente d'un bien pour en acheter un autre est une situation très classique. Afin d'obtenir l'aval de l'autorité fiscale pour un report, quelques conditions doivent être remplies. Le nouveau bien doit notamment être de valeur à tout le moins équivalente à l'objet vendu, les deux biens devant constituer la résidence principale. On notera à ce sujet que si les quotes-parts de propriété changent (Madame vend l'ancien et rachète le nouveau avec Monsieur par exemple), le réinvestissement ne sera que partiellement admis. Il en ira de

même lorsque le couple vend une villa pour racheter un domaine viticole, voire comprenant un terrain disproportionné. Enfin, il sera généralement demandé que les deux opérations (vente et achat) se déroulent dans un délai raisonnable. Une durée de deux ans semble être admise par les autorités fiscales, ce qui est par ailleurs salubre selon la région dans laquelle on habite.

On rencontre également ce type de possibilité dans le cadre de la modification du régime matrimonial ou d'un règlement de prétentions dans un divorce. Dans ce dernier cas par exemple, il peut être très utile de pouvoir reporter l'impôt, en particulier lorsque la villa a été acquise il y a bien longtemps et que la plus-value depuis lors est importante. Demeure tout de même ouverte ici la probléma-

tique de la participation du «vendeur» à un éventuel impôt dans le futur. A noter que le Tribunal fédéral a même statué que le report devait être admis dans le cas

«La vente d'un bien pour l'achat d'un autre bien est une situation très classique.»

d'un couple où Madame avait acquis la demeure familiale et que Monsieur avait participé financièrement; puis, par la suite, Madame avait souhaité «récompenser» son mari en lui transférant une partie de la propriété. Cela a pu se faire sans déclencher la perception d'un impôt quand bien même l'opération ne rentrait pas dans un cadre classique de transfert entre époux.



© Shutterstock-Images

Propriété : mai - 2012