



L'IMPOSITION DES BIENS IMMOBILIERS

Posséder de l'immobilier ne se répercute pas seulement sur l'imposition sur le revenu et sur la fortune par le biais de l'impôt foncier. Les cantons prélèvent en effet un droit de mutation sur l'achat et la vente, et lorsque la vente génère une plus-value par rapport au prix d'achat, le fisc prélève un impôt sur le gain immobilier.

L'impôt foncier (ou contribution immobilière)

Impôt périodique, taxé et perçu chaque année, l'impôt foncier (appelé également «impôt sur les immeubles» ou «taxe foncière») est perçu à Fribourg par les communes. Ces dernières sont autorisées – et non obligées – à prélever cet impôt.

L'immeuble est imposé là où il se trouve; le domicile du contribuable n'a en fait pas d'importance.

Comme il s'agit là d'un impôt réel, il est calculé sur la valeur brute des immeubles, sans tenir compte des éventuelles dettes qui les grèvent et qui ne peuvent pas être déduites. L'impôt foncier est toujours proportionnel ; les taux sont exprimés en pour mille et varient entre 0,3 et 3,0 ‰ de la valeur fiscale.

Les droits de mutation

Le droit de mutation est un impôt frappant les transactions juridiques ayant pour objet le transfert d'une personne à une autre d'un droit de propriété constitué sur des biens immobiliers (transfert de propriété immobilière). Il s'agit donc d'une contribution prélevée sur la transaction immobilière en tant que telle.

En Suisse, ce type d'impôt est prélevé par les cantons ou du moins par leurs communes, et la Confédération ne perçoit aucun droit de mutation. Ce droit varie de 1 à 3.3% du prix d'achat. Dans le canton de Fribourg, les droits de mutation sont prélevés au taux de 1,5 % et les communes peuvent percevoir des « centimes additionnels » jusqu'à concurrence du montant de l'impôt cantonal, à savoir si le canton prélève un droit de mutation de 15'000 francs sur un immeuble acheté 1'000'000 de francs, la commune est en droit de prélever également 15'000 francs. Chaque commune informe le bureau du registre foncier de son district du taux de ses centimes additionnels ainsi que de chaque modification de ce taux.

L'impôt sur le gain immobilier

Les bénéfices réalisés sur la vente d'un immeuble commercial sont soumis à l'impôt ordinaire sur le revenu. En revanche, le gain réalisé sur un immeuble privé fait l'objet d'une imposition séparée appelée impôt sur le gain immobilier. Il vise à freiner la spéculation immobilière à court terme.



En règle générale, l'imposition des gains immobiliers est effectuée au lieu de situation de l'immeuble. La Confédération ne prélève pas d'impôt pour les ventes d'immeubles privés. En revanche, tous les cantons prélèvent un tel impôt. Dans la plupart d'entre eux, l'impôt est prélevé uniquement par l'autorité cantonale. Il est cependant parfois perçu aussi bien par les communes que par le canton, c'est par exemple le cas dans le canton de Fribourg, où les communes prélèvent un impôt qui correspond à 60% de l'impôt facturé par le canton.

Le gain imposable correspond à la différence entre le prix de vente et les dépenses d'investissements (prix d'acquisition et frais qui ont augmenté la valeur de l'immeuble). Du gain brut, on peut encore déduire les frais généraux, qui comprennent notamment les frais de mutation et les émoluments, commissions et frais usuels de courtage. Le taux de l'impôt dû dépend de la durée de possession, plus celle-ci est brève, plus le taux appliqué sera en revanche élevé. Le canton de Fribourg applique un tarif proportionnel. De cette façon, chaque gain est imposé au même taux, quel que soit son montant. Les gains de peu d'importance sont exonérés dans la plupart des cantons. A Fribourg, les gains de moins de 6'000 francs ne sont pas imposés.

Est réputé contribuable celui ou celle qui a transféré sa propriété immobilière à une tierce personne, autrement dit le vendeur ou la vendeuse de l'immeuble, appelé aussi l'aliénateur/-rice. L'aliénateur/-rice est en principe la personne qui est inscrite au Registre foncier en tant que propriétaire de l'immeuble.

Il faut savoir que l'impôt est reporté lorsque le montant de la vente est réaffecté à l'achat d'un autre logement à usage propre, en Suisse et dans un délai raisonnable. Selon les cantons, la nouvelle acquisition doit intervenir au plus tard entre deux et quatre ans après la vente. Le report d'impôt ne s'applique pas aux résidences secondaires et aux logements de vacances. Pour ce qui est de l'immobilier en partie loué, le report ne s'applique qu'à la part dévolue à l'usage propre.

Pour en savoir plus :

http://www.fr.ch/scc/fr/pub/impot_gains_immobiliers.htm