



Réinvestissement ou remplacement

(état au 1^{er} janvier 2013)

Article 43, lettre e de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LICD)

« En cas d’aliénation de l’habitation (maison ou appartement) ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l’aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai de deux ans avant ou après l’aliénation, à l’acquisition ou à la construction en Suisse d’une habitation servant au même usage. »

1. Généralités

L'imposition du gain immobilier est différée en cas d'aliénation totale ou partielle d'un immeuble de la fortune privée si les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- > Le ou la propriétaire de l'immeuble aliéné et le ou la propriétaire de l'immeuble de remplacement sont une seule et même personne (unicité du sujet fiscal) ;
- > Le produit est utilisé pour l'acquisition d'un immeuble de remplacement (réinvestissement dans un logement familial) ;
- > Tant le bien remplacé que le bien de remplacement doivent respectivement avoir servi et servir durablement et exclusivement au propre usage de la personne contribuable (logement familial) ;
- > L'imposition différée ne s'applique que dans la mesure où le montant réinvesti dans l'immeuble de remplacement dépasse les dépenses d'investissement de l'immeuble aliéné ;
- > Le remplacement doit intervenir dans un délai de deux ans avant ou deux ans après l'aliénation (date d'inscription au RF faisant foi) ;
- > Le remplacement n'est possible que sur le territoire suisse.

Le différé d'imposition ne correspond pas à une exonération fiscale, mais à un simple report d'impôt. En d'autres termes, en cas de revente ultérieure, par vous-même ou vos ayants droit, sans limitation dans le temps, tant la plus-value dégagée par l'immeuble de remplacement entre son achat et son aliénation que celle dégagée par l'immeuble remplacé seront imposées, à moins qu'il y ait à nouveau motif de report de l'impôt.

Même si la personne contribuable estime remplir les conditions autorisant un report de l'impôt, elle doit déposer une déclaration d'impôt sur les gains immobiliers dûment remplie. Elle y joindra les moyens de preuve attestant du fait que les conditions de report de l'impôt sont remplies.

En cas de revente consécutive à un report de l'impôt (remplacement), le prix d'acquisition équivaut au coût d'investissement de l'immeuble de remplacement diminué du gain brut pour lequel l'impôt a été reporté. Cette réduction du coût d'investissement garantit l'imposition après coup du gain brut non taxé précédemment.

Pour calculer la durée de possession, le gain est fractionné. La durée de possession relative au gain brut ayant fait l'objet d'un report d'impôt lors de la dernière aliénation est calculée à partir de la dernière aliénation imposée ou du dernier transfert de propriété à titre onéreux sans gain. La duré de

possession sur la part du gain correspondant à l'immeuble de remplacement est calculée à compter de la date de son acquisition (date de l'inscription au RF faisant foi).

Chaque part de gain réalisé sera imposée au taux de l'impôt correspondant à la durée de possession de chaque immeuble.

2. Propre usage

Le privilège du remplacement n'est accordé que pour les logements servant durablement et exclusivement au propre usage de leur propriétaire. Le propre usage durable et exclusif implique que le ou la propriétaire ait habité depuis au moins un an le logement qui doit être aliéné et habite le bien de remplacement.

Lorsque la personne contribuable n'habite qu'une partie de l'immeuble aliéné et/ou de l'immeuble de remplacement, le report de l'impôt ne concerne que cette partie. En principe, la condition de propre usage n'est pas remplie si le logement est habité par des tiers, s'il reste longuement inoccupé ou est mis en location ou si le ou la propriétaire change de domicile avant la vente. En outre, le remplacement pour les logements secondaires ou les logements de vacances n'est pas admis.

3. Acquisition ou construction d'un immeuble de remplacement

Le différé d'imposition est accordé dans la mesure où le gain immobilier n'est pas à la libre disposition de l'aliénateur, étant donné qu'il a été affecté à l'acquisition d'un objet de remplacement. La partie du produit de l'aliénation qui est à la libre disposition de l'aliénateur est en revanche imposée lors de la réalisation du gain.

En conséquence, le bénéfice de la vente doit être investi totalement pour bénéficier d'un différé total. Dans l'hypothèse où le bénéfice n'est pas réinvesti (valeur d'acquisition d'un immeuble inférieur au prix de revient de l'immeuble vendu), le différé n'est pas accordé. Dans les cas de réinvestissement partiel, le différé correspond à la différence entre le prix de la nouvelle acquisition et le prix de revient de l'immeuble vendu.

4. Exemple

Un immeuble est aliéné pour la somme de CHF 550'000.

Voici les montants à prendre en compte dans le calcul du gain brut :

Produit (bien aliéné)	CHF 550'000
./. Dépenses d'investissement (bien aliéné)	CHF 470'000
Gain brut	<u>CHF 80'000</u>

Voici trois hypothèses de réinvestissement dans le bien de remplacement :

Variante A : prix d'achat	CHF 600'000
Variante B : prix d'achat	CHF 500'000
Variante C : prix d'achat	CHF 400'000

4.1. Appréciation des trois variantes

4.1.1. Variante A : report intégral de l'impôt

Produit de l'aliénation	CHF	550'000
Dépenses d'investissement	CHF	470'000
Montant réinvesti	CHF	600'000

Différé d'imposition :

Montant réinvesti	CHF	550'000
Dépenses d'investissement	CHF	- 470'000
Gain dont l'imposition est différée	CHF	80'000

4.1.2. Variante B : report partiel de l'impôt

Produit de l'aliénation	CHF	550'000
Dépenses d'investissement	CHF	470'000
Montant réinvesti	CHF	500'000

Différé d'imposition :

Montant réinvesti	CHF	500'000
Dépenses d'investissement	CHF	- 470'000
Gain dont l'imposition est différée	CHF	30'000

Gain immobilier imposable :

Produit de l'aliénation	CHF	550'000
Dépenses d'investissement	CHF	- 500'000
Gain immobilier imposable	CHF	50'000

4.1.3. Variante C : pas de report de l'impôt

Produit de l'aliénation	CHF 550'000
Dépenses d'investissement	CHF 470'000
Montant réinvesti	CHF 400'000

Différé d'imposition :

Montant réinvesti	CHF 400'000
Dépenses d'investissement	CHF - 470'000
Gain dont l'imposition est différée	CHF 0

Gain immobilier imposable :

Produit de l'aliénation	CHF 550'000
Dépenses d'investissement	CHF - 470'000
Gain immobilier imposable	CHF 80'000