

En matière d'impôts sur les gains immobiliers

L'ÉCOULEMENT DU TEMPS EST DANGEREUX POUR LE CONTRIBUABLE

En matière d'impôt sur les gains immobiliers, l'écoulement du temps peut conduire à des résultats qui ne satisfont pas toujours l'idée que l'on a de la justice fiscale. Rappelons, tout d'abord, que l'impôt sur les gains immobiliers frappe le bénéfice résultant de la vente d'un immeuble appartenant à la fortune privée du contribuable. Il ne s'applique ni lorsqu'une société vend un immeuble, ni lorsque l'opération est le résultat de l'activité d'un promoteur (professionnel).

Un impôt frappant l'inflation

Le taux de l'impôt dépendra, d'une part, du montant du gain, c'est-à-dire de la différence entre le prix de revient de l'immeuble et son prix de vente et, d'autre part, de la durée de propriété. Plus la durée de propriété aura été longue, plus le taux sera réduit, la réduction maximale intervenant après une durée de propriété de quatorze ans. Passé ce délai, plus aucune réduction n'interviendra, même si le contribuable a été propriétaire de l'immeuble pendant trente ou quarante ans, voire plus. Or, dans de tels cas, on peut affirmer, sans exagération, que l'impôt ne frappe plus un bénéfice mais tout simplement l'inflation. En effet, le gain se calculera sur des bases monétaires et de calcul des prix tellement différentes que l'assiette imposable sera constituée, non d'un bénéfice effectivement réalisé mais de la différence de valeur d'un bien due à l'écoulement du temps. Imaginons une maison achetée en 1966 pour CHF 100'000 et vendue en 2006 pour CHF 400'000. L'impôt dû sera de CHF 36'000 (12% de CHF 300'000). Sa perception est-elle juste et équitable ? La loi ne devrait-elle pas prévoir qu'après, par exemple, vingt ans de durée de propriété l'impôt n'est plus dû ?

Des pièces justificatives à conserver

Un autre piège lié à l'écoulement du temps, pour le propriétaire qui vend, est la détermination du coût de revient de l'immeuble. En effet, celui-ci est censé correspondre au prix d'achat de l'époque, auquel s'ajoutent les dépenses qui, au fil du temps, ont augmenté sa valeur. Pour que ces dépenses soient prises en considération par l'autorité fiscale dans le cadre du coût de revient, deux conditions doivent être réunies : d'une part, elles ne doivent pas avoir été déduites comme frais d'entretien à l'époque ; d'autre part, elles doivent être étayées par des pièces justificatives. A défaut de pièces justificatives, le propriétaire court le risque qu'un coût de revient inférieur à la réalité lui soit imputé, ce qui augmentera d'autant sa charge fiscale. Le conseil à tous les propriétaires est dès lors simple : conservez toutes les pièces justificatives liées aux dépenses d'amélioration faites à l'immeuble. Un jour ou l'autre, elles vous permettront de diminuer votre charge fiscale.

**Philippe Béguin, expert fiscal diplômé
CBEF SA**