

## **Trois impôts sont concernés**

### **LE POINT SUR LA FISCALITE DES TRANSFERTS IMMOBILIERS**

Il arrive assez fréquemment, pour divers motifs, que des parents entendent transférer un ou plusieurs biens immobiliers à leurs enfants. Au demeurant relativement simple, une telle opération peut, d'un point de vue fiscal recéler des surprises, parfois désagréables, soit pour ceux qui transfèrent, soit pour ceux qui acquièrent. Le traitement de l'opération dépendra essentiellement de savoir si elle est opérée à titre onéreux ou à titre gratuit.

#### **EN CAS DE DONATION « PURE »**

Lorsque le ou les immeubles sont donnés, c'est-à-dire qu'aucune contre-prestation n'est exigée de ceux qui reçoivent les biens, seul l'impôt sur les donations sera perçu. Le canton compétent pour le percevoir sera celui du lieu de situation de l'immeuble, non celui du domicile des donateurs ou des donataires. Le plus souvent le taux de l'impôt dépendra du lien de parenté entre les parties à la donation ; plus ce lien sera proche, plus le taux sera bas. Dans le Canton de Neuchâtel, les donations en ligne directe (parents-enfants) sont imposées à un taux de 3%. La valeur fiscale (estimation cadastrale) servira d'assiette imposable au calcul de l'impôt. Il n'y aura ni perception de l'impôt sur les gains immobiliers, car il n'est réalisé aucun gain, ni prélèvement des lods (droits de mutation immobiliers) et ceci en l'absence de contreprestation de ceux qui reçoivent l'immeuble.

#### **EN CAS DE VENTE**

Dans la deuxième hypothèse, à savoir celle d'une vente du ou des immeubles, les impôts perçus seront l'impôt sur les gains immobiliers, et ceci chez le vendeur et les lods, chez l'acquéreur. L'impôt sur les gains immobiliers sera déterminé sur la base du bénéfice réalisé, à savoir la différence entre le prix de vente et le prix de revient de l'immeuble. Ce prix de revient sera constitué à la fois du prix d'acquisition, mais également des dépenses ayant contribué à augmenter la valeur du bien (impenses). Le taux de l'impôt sur les gains immobiliers dépendra d'une double progressivité : tout d'abord du bénéfice réalisé, puis celle de la durée de propriété du bien ; plus celle-ci aura été brève, plus le taux sera élevé. Quant aux lods, ils seront perçus au taux de 3,3%, dans certains cas 2,2% ; les lods ne seront pas dus en cas de transfert à titre onéreux entre époux, entre partenaires enregistrés depuis plus de deux ans et entre parents en ligne directe.

#### **ET LA DONATION DITE « MIXTE » ?**

Enfin, le troisième cas de figure, relativement fréquent dans la pratique, est celui de la donation mixte. Les parents remettent le ou les immeubles à leurs enfants sans en exiger un prix ; les enfants fournissent toutefois une prestation, le plus souvent sous

la forme de la reprise de la dette hypothécaire existante ou sous la forme de l'octroi d'un droit d'habitation ou d'un usufruit à leurs parents. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, ce type d'opération ne donne pas lieu à la perception immédiate de l'impôt sur les gains immobiliers, celle-ci étant différée. Le différé de l'imposition n'intervient que dans les cas limitativement énumérés ci-dessus (reprise d'hypothèque, octroi d'un usufruit ou d'un droit d'habitation). Par contre, l'impôt sur les donations continuera d'être dû, sur la base de la différence entre la valeur de l'immeuble et la valeur de la contreprestation de celui ou ceux qui le reçoivent. Et ce sont ces derniers qui en seront redevables.

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