

Droit fiscal

> Par Bastien Verrey

Nous avons tous à l'esprit que le gain immobilier réalisé lors de la vente d'un bien immobilier est imposé. Or, le mode d'imposition peut varier en fonction des contribuables et des cantons. La notion même de gain immobilier n'est pas définie de manière identique dans toute la Suisse.

Ce cours a pour premier objectif de répondre à ces différentes questions, en définissant les modes de perception de l'impôt sur les gains immobiliers, d'expliquer son objet, le taux applicable ainsi que de définir dans quelles hypothèses le contribuable ne réalise non pas un gain immobilier mais un revenu imposable et les conséquences qui en découlent.

L'impôt sur les gains immobiliers peut en certaines circonstances ne pas être prélevé immédiatement mais être différé pour être imposé ultérieurement. Les questions liées au report d'imposition seront également traitées ainsi que les conséquences fiscales supplémentaires qui surviennent lors d'une vente subséquente.

Qu'en est-il du point de vue de l'acheteur ? Ce dernier devra acquitter, dans la majorité des cantons suisses, un impôt, appelé droit de mutation, frappant la valeur de l'objet acquis.

Ici aussi les questions liées à l'objet de l'impôt et à son taux seront notamment abordées ainsi que les hypothèses où le taux peut être réduit.

Enfin, l'immeuble peut également être transmis par succession ou donation. Ces transferts sont également soumis à imposition, d'une manière définie par les cantons. Certains imposent les transferts de parents à enfants d'autres y ont renoncé. Le taux varie également d'un canton à un autre.

La fiscalité en relation avec les transferts immobiliers laisse une marge de manœuvre plus ou moins importante aux cantons que ce soit dans la fixation des taux mais également pour définir certaines notions importantes.

Le cours s'orientera principalement sur la fiscalité des cantons romands afin de permettre au courtier de conseiller - et souvent rassurer - la personne souhaitant mettre en vente son bien immobilier.