



REPORT D'IMPOSITON POUR LOGEMENT PRINCIPAL

(Art. 46 let e LF)

A. Principes

L'imposition du gain immobilier peut être différée en cas d'aliénation d'un immeuble faisant partie de la fortune privée si les conditions suivantes sont réunies :

- Au moment de la cession, le bien cédé servait exclusivement, au minimum depuis au moins **1 an**, de logement principal à l'aliénateur, et ce dans les 2 ans qui ont précédé la vente. Le bien acquis en remplacement doit servir de manière durable au même usage.
- Le propriétaire de l'immeuble aliéné et le propriétaire de l'immeuble de remplacement sont une seule et même personne ; le report se détermine individuellement, y compris pour les époux (cf. art. 47 al. 2 LF).
- Le produit de l'aliénation (prix de vente) est utilisé pour l'achat ou la construction en Suisse d'un nouveau logement principal soit :
 - En totalité ⇒ **report total**, pas d'imposition lors de la cession.
 - Partiellement, mais au minimum à concurrence du total des dépenses d'investissement du bien cédé (prix d'achat et impenses) ⇒ **report partiel** et imposition immédiate de la différence entre le produit de l'aliénation et le montant réinvesti.
- Le réinvestissement doit s'effectuer au maximum dans un délai de **2 ans** avant ou après l'aliénation.

B. Explications de la méthode absolue

Exemple I – Le prix de l'immeuble acquis en réinvestissement est supérieur au prix de vente de l'immeuble aliéné :

Réinvestissement total

X vend son logement principal pour la somme de Fr. 700'000.-. Le prix d'acquisition et les dépenses d'investissement du bien aliéné s'élèvent à Fr. 500'000.-. X réinvestit immédiatement le produit de la vente dans l'achat d'un nouveau domicile principal pour le prix de Fr. 720'000.-.

Solution :

Le prix d'achat du bien acquis en remplacement de Fr. 720'000.- est supérieur au produit de la vente du bien aliéné. Le produit de la vente de Fr. 700'000.- est entièrement réinvesti ; l'imposition du gain total de Fr. 200'000.- est différée.

Exemple II – Le montant réinvesti est inférieur aux dépenses d'investissement du bien aliéné :

Pas de réinvestissement

Prix de vente : Fr. 700'000.- ; Dépenses d'investissement : Fr. 500'000.- ; Réinvestissement : Fr. 450'000.-.

Solution :

Le montant réinvesti s'élève à Fr. 450'000.-. Il est inférieur aux dépenses d'investissement du bien aliéné qui s'élèvent à Fr. 500'000.-. Selon la méthode absolue, l'imposition du gain immobilier n'est pas différée lorsque le montant réinvesti est inférieur au coût de revient de l'immeuble vendu. Par conséquent, le gain de Fr. 200'000.- est intégralement soumis à l'impôt.

Exemple III – Le réinvestissement se situe entre le prix de vente et les dépenses d'investissement de l'objet aliéné :

Réinvestissement partiel

Prix de vente : Fr. 700'000.- ; Dépenses d'investissement : Fr. 500'000.- ; Réinvestissement : Fr. 650'000.-.

Solution :

Le emploi est partiel. La part du gain non réinvestie de Fr. 50'000.- constituée par la différence entre le prix de vente de Fr. 700'000.- et le réinvestissement de Fr. 650'000.- est imposable immédiatement. Le gain imposable à différer s'élève à Fr. 150'000.- (Fr. 200'000.- ./ Fr. 50'000.-).

C. Vente ultérieure du logement acquis en réinvestissement

Exemple IV

En 2005, Z a acquis un logement pour le prix de Fr. 400'000.- ; elle l'a revendu en 2015 et a réalisé un gain de Fr. 200'000.-. Ce gain a fait l'objet d'une imposition sur les gains immobiliers. En 2016, Z réinvesti le produit de la vente dans l'achat d'un terrain et la construction d'une villa pour le prix de Fr. 720'000.-. L'imposition est différée selon l'art. 46 let. e LF. En 2022, Z vend sa villa pour le prix de Fr. 900'000.-.

Solution :

Prix de vente villa 2022		Fr. 900'000.-
Dépenses d'investissement 2016	Fr. 720'000.-	
./ Reprise du gain imposable différé	Fr. 200'000.-	Fr. 520'000.-
Gain imposable total		Fr. 380'000.-

Au taux d'impôt correspondant au nombre d'années entre 2005 et 2022.

L'imposition différée ne signifie pas l'exonération de l'impôt, mais un report de l'impôt.

En cas de vente ultérieure de l'immeuble acquis en réinvestissement le calcul de l'impôt est régi par les principes ci-après :

1. le gain immobilier réalisé lors de la vente de l'immeuble de remplacement est imposable, donc à déclarer ;
2. le gain imposable différé est déduit des dépenses d'investissement de l'immeuble de remplacement (cf. art. 48 al. 3 LF) ;
3. la durée de propriété est calculée à partir de la dernière aliénation imposée ou du dernier transfert de propriété à titre onéreux sans gain (cf. art. 52 al. 3 LF).

Pour les réinvestissements intercantonaux et selon la jurisprudence du TF, les gains immobiliers différés sont imposables dans le canton d'arrivée en cas de revente de l'immeuble de remplacement.

D. Demande de report de l'imposition, procédure

Réinvestissement effectif au moment du dépôt de la déclaration d'impôt sur les gains immobiliers (domiciliation dans le bien de remplacement) :

- Transmission des pièces justifiant le emploi avec ladite déclaration.

Réinvestissement pas encore effectué au moment du dépôt de la déclaration d'impôt :

- En l'absence de réinvestissement effectif et prouvé le gain est imposé. Une demande de remboursement de l'impôt et de report de l'imposition pourra être déposée **dans les 90 jours qui suivent la domiciliation dans le bien de remplacement**, et ce pour autant que les conditions soient remplies.