

DIRECTIVES 2025

concernant l'imposition à la source des intérêts hypothécaires versés à des personnes physiques qui ne sont ni domiciliées, ni en séjour en Suisse au regard du droit fiscal ou à des personnes morales qui n'ont ni leur siège ni leur administration effective en Suisse

Impôt cantonal et communal

Impôt fédéral direct

1. Personnes assujetties

Les personnes, aussi bien physiques que morales (par ex. les banques), qui ne remplissent pas les critères d'assujettissement illimité en Suisse au regard des impôts directs suisses et qui, en tant que créancières ou usufruitières, reçoivent des intérêts sur une créance garantie par un immeuble sis dans le canton de Vaud sont assujetties à l'impôt à la source sur ces intérêts. L'assujettissement de ces personnes à l'impôt à la source présuppose que le débiteur des intérêts soit domicilié ou en séjour en Suisse au regard du droit fiscal ou qu'il y ait son siège, son administration effective, un établissement stable ou une base fixe.

2. Prestations imposables

Toutes les prestations garanties par un gage immobilier, ou le nantissement d'un titre correspondant, grevant un immeuble sis dans le canton de Vaud et qui ne représentent pas un remboursement du capital (avant tous les intérêts hypothécaires) sont imposables.

Les prestations qui ne sont pas versées au contribuable lui-même mais à un tiers sont également imposables.

3. Calcul de l'impôt

L'impôt à la source se monte à **20%** des prestations brutes. Il n'est pas prélevé lorsque les prestations imposables sont inférieures à 300 fr. par année fiscale. Si le débiteur des intérêts prend l'impôt à sa charge à la place du contribuable, cette somme doit être ajoutée aux prestations brutes.

4. Réserve des conventions de double imposition

De nombreuses conventions contre les doubles impositions comportent des restrictions au sujet de l'impôt à la source sur les paiements d'intérêts hypothécaires en faveur de créanciers à l'étranger. Diverses conventions contre les doubles impositions contiennent au surplus des règles particulières (entre autres pour le paiement d'intérêts à des banques, instituts financiers, institutions de prévoyance, organismes de promotion des exportations ou sociétés liées).

5. Réserves de l'accord sur l'EAR avec l'UE

Si les conditions de l'article 9, paragraphe 2 de l'accord entre la Confédération suisse et l'Union européenne sur l'échange automatique d'informations relatives aux comptes financiers en

vue d'améliorer le respect des obligations fiscales au niveau international (RS 0.641.926.81) sont remplies, l'impôt à la source ne doit pas être prélevé.

6. Décompte et versement à l'autorité fiscale

6.1. Le débiteur de la prestation imposable (ci-après : le DPI) doit annoncer, au moyen du formulaire 21487, toute personne assujettie à l'imposition à la source à la Section impôt à la source dans les huit jours qui suivent l'échéance de la prestation imposable.

6.2. Les impôts à la source viennent à échéance au moment du paiement, du versement, de l'inscription au crédit ou de l'imputation des intérêts et doivent être déduits par le DPI.

6.3. Dans les 30 jours à compter du début du mois suivant l'échéance de la prestation, le DPI doit remettre à la Section impôt à la source la liste récapitulative (formulaire: 21552) entièrement remplie en indiquant le nom et l'adresse du créancier hypothécaire à l'étranger, l'adresse complète de l'immeuble sis dans le canton de Vaud, la date de versement des intérêts, le montant des intérêts hypothécaires versés, le taux de l'impôt à la source ainsi que l'impôt à la source retenu.

6.4. Dans le même délai, le DPI doit verser l'impôt à la source à l'autorité fiscale au moyen du BVR joint à la liste récapitulative. En cas de retard dans le versement des impôts à la source, des intérêts moratoires sont dus.

6.5. Pour autant que l'impôt à la source soit retenu de manière conforme au moyen de la liste récapitulative prévue à cet effet et versé dans le délai imparti, le DPI a droit à une commission de perception qui s'élève à 2% de l'impôt à la source versé.

La commission de perception peut toutefois être réduite ou supprimée si le DPI viole ses obligations.

6.6. Le DPI est responsable de la perception correcte des impôts à la source et de leur versement.

En cas d'insuffisance de retenues d'impôt à la source, l'autorité fiscale exigera du DPI le paiement de la différence. A cet égard, il est rappelé que la responsabilité du DPI est de nature causale, c'est-à-dire qu'elle ne suppose aucune faute et qu'elle n'est pas exclue s'il y a

une faute concomitante du contribuable ou d'un tiers.

7. Attestation de l'impôt à la source perçu

Le contribuable doit recevoir d'office du DPI une attestation (formulaire 21560) indiquant le montant de l'impôt à la source retenu.

8. Voies de droit

Si le contribuable ou le DPI conteste la retenue de l'impôt à la source ou si le contribuable n'a pas reçu d'attestation concernant la déduction de l'impôt, il leur est possible d'exiger une décision susceptible de réclamation concernant l'existence et l'étendue de l'assujettissement auprès de la Section impôt à la source jusqu'à la fin du mois de mars de l'année fiscale qui suit l'échéance de la prestation.

Le DPI est tenu d'opérer la retenue jusqu'à l'entrée en force de la décision.

9. Dispositions pénales

Le DPI qui, intentionnellement ou par négligence, enfreint une obligation énoncée au chiffre 6 ci-dessus est puni d'une amende. L'amende est de 1'000 fr. au plus ; elle est de 10'000 fr. au plus dans les cas graves ou en cas de récidive (art. 174 LIFD ; art. 241 LI).

En outre, celui qui, tenu de percevoir un impôt à la source, ne le retient pas ou ne retient qu'un montant insuffisant, que ce soit intentionnellement ou par négligence est puni d'une amende (art. 175, al. 1 LIFD ; art. 242, al. 1 LI).

De plus, celui qui, tenu de percevoir l'impôt à la source, détourne les montants perçus à son profit ou à celui d'un tiers est puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire. Une peine avec sursis peut être assortie d'une amende de 10'000 fr. au plus (art. 187, al. 1 LIFD ; art. 257 LI).

Pour sa part, le contribuable qui enfreint les obligations qui lui incombent, notamment en ce qui concerne la soustraction d'impôt, est passible des sanctions prévues aux articles 174 et 175 LIFD, respectivement aux articles 241 et 242 LI.

Enfin, celui qui, intentionnellement, incite à une soustraction, y prête assistance, la commet en qualité de représentant du contribuable ou y participe, est puni d'une amende fixée à 10'000 fr. au plus, indépendamment de la peine encourue par le contribuable; elle peut aller jusqu'à 50'000 fr. dans les cas graves ou en cas de récidive (art. 177 LIFD ; art. 244 LI).

10. Renseignements

Tous les formulaires sont disponibles sur notre site internet (www.vd.ch/impot-source).

Des informations complémentaires peuvent être obtenues auprès de l'Office d'impôt des districts de Lausanne et Ouest lausannois, Section impôt à la source, Rue Caroline 11bis, Case postale 1142, 1001 Lausanne (tél. 021/316.20.65).

11. Entrée en vigueur

La présente notice abroge et remplace celle de février 2024. Elle est applicable dès le 1^{er} janvier 2025.

**Département des finances
et de l'agriculture
Administration cantonale des impôts**

Lausanne, janvier 2025