

Postulat Fabienne Freymond Cantone & Consorts : Gains immobiliers, les reports d'impôts, 12 ans après

Comme l'indique le site de l'Etat de Vaud, le législateur tant dans l'ancienne loi sur les impôts directs cantonaux (LI du 26 novembre 1956), que dans la nouvelle (LI du 4 juillet 2000) a aménagé des textes de loi lui permettant de reporter, soit de différer, la plus-value immobilière réalisée (gain immobilier) par des personnes physiques dans le cadre de leur gestion du patrimoine privé et ce lorsque certaines circonstances sont réunies¹. Lors des dernières modifications législatives sur le sujet, le report d'impôt a été élargi, ceci créant une usine à reports dans les offices d'impôt traitant ces cas. Les autres cantons suisses connaissent aussi le report d'impôt, cadré au global par la Loi sur l'harmonisation des impôts directs, mais sont plus nuancés que notre Canton sur un certain nombre de dispositions. Ainsi, douze ans après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi cantonale sur les impôts, donc avec un certain recul, et alors que la situation sur les marchés immobiliers devient plus tendue et les rentrées provenant de cette fiscalité plus aléatoires, il conviendrait de dresser un état des lieux, et de se poser quelques questions en vue de potentielles corrections de nos pratiques, et donc de nos textes législatifs et directifs.

Selon l'article 65, deux principes clé sont derrière l'acceptation d'un report d'impôt, celui de l'aliénation du *domicile principal*, pour un rachat en Suisse, domicile principal qui doit avoir été *durablement occupé par son propriétaire*. Le « durable » est interprété par une occupation d'au moins une année par l'Administration cantonale. Ainsi, pour illustrer simplement les choses, si une personne vend un bien pour CHF 1 million de francs et en rachète un pour CHF 1.2 million de francs, tout le produit de la vente est réinvesti ; le report d'impôt est total, pour autant qu'il satisfasse à ces conditions de base indiquées ci-dessus. Si la nouvelle acquisition se fait dans le Canton de Vaud, la commune où a lieu la deuxième opération d'acquisition/vente bénéficiera de manière différée d'un éventuel bénéfice qui sera fait lors d'une vente ultérieure, la commune de la première acquisition/vente ne touchant rien. Si le rachat se fait dans un autre Canton, il existe un système de réciprocité, permettant notamment de suivre le contribuable possédant un immeuble avec un report d'impôt.

¹ Art. 65 – L'imposition est différée :

- a) en cas de transfert de propriété par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs), avancement d'hoirie ou donation ;
- b) en cas de transfert de propriété entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagements des contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art 165 du CCS) ou de préention découlant du droit du divorce, pour autant que les deux époux soient d'accord ;
- c) sur les gains résultant de la fusion ou de la division d'institutions de prévoyance ;
- d) en cas d'un remembrement opéré soit en vue d'un remaniement parcellaire, de l'établissement d'un plan de quartier, de rectification de limites ou d'arrondissement d'une aire agricole, soit dans le cadre d'une procédure d'expropriation ou en raison d'une expropriation imminente ;
- e) en cas d'aliénation totale ou partielle d'un immeuble agricole ou sylvicole, à condition que le produit de l'aliénation soit utilisé dans un délai raisonnable pour l'acquisition, en Suisse, d'un immeuble de remplacement exploité par le contribuable lui-même ou pour l'amélioration d'immeubles agricoles ou sylvicoles, sis en Suisse, appartenant au contribuable ou exploités par lui-même ;
- f) en cas d'aliénation de l'habitation (immeuble ou part d'immeuble) ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai approprié, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage.

La soulte ou le produit de l'aliénation non réinvesti, dans les cas prévus sous lettres d à f, sont entièrement imposables dans la mesure où ils représentent un gain.

Lorsque l'immeuble acquis en remploi (al 1 let e et f) est sis à l'extérieur du canton et qu'il est aliéné ultérieurement, les gains qui ont fait l'objet d'une imposition différée dans le canton sont soumis à l'impôt.

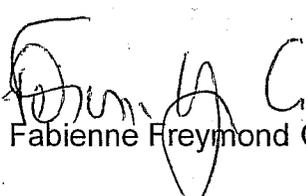
C'est l'article 68 alinéa 2 de la LI, en particulier, qui rend le Canton de Vaud particulièrement généreux par rapport à ses pairs. En effet, celui-ci indique : « En cas d'aliénation d'un immeuble acquis lors d'une opération dont l'imposition a été différée selon l'article 65, alinéa 1, lettres d à f, le prix d'acquisition de l'immeuble cédé lors de l'opération est déterminant pour fixer le prix d'acquisition de l'immeuble aliéné. Pour les gains dont l'imposition a été différée, *la durée de possession se calcule à partir de la dernière aliénation imposée*, le gain réalisé sur l'immeuble acquis en remplacement est imposé *selon la durée de possession de cet immeuble*. » Ainsi, avec le principe bien connu des taux dégressifs de l'impôt sur le gain immobilier en fonction des années de possession, la commune ne se verra rétrocéder, lors d'une vente ultérieure de l'objet dans une autre commune, qu'un impôt calculé avec un taux équivalent aux années de possession au global. On peut imaginer ainsi qu'un bien revendu avec un report d'impôt bénéficiera d'un taux plus favorable les années passant (par exemple 12 ans à 7% plutôt que 3 ans à 17%). En effet, il faut se rappeler que la première commune de domicile (gain initial), si le contribuable rachète dans le canton de Vaud, ne touchera rien, et que la deuxième commune bénéficiera de l'impôt sur les deux "ventes" (avec une charge fiscale réduite sur la première vente, vu l'article 68, al. 2, LI); quant au canton de Vaud, idem en cas de report intercantonal, l'impôt sera réduit également avec les années de possession du nouvel objet (art. 68, al. 2, LI). A noter que cette manière de calculer le gain immobilier lors de reports successifs n'existe pas dans tous les Cantons.

Cette durée de possession, qui se calcule à partir de la dernière aliénation imposée, est certainement le point central à repenser de la LI, l'équité fiscale étant dans ce cas-là questionnable. En effet, une personne ayant acheté et vendu un immeuble pour une même période, mais n'ayant pas bénéficié d'un report d'impôt préalable, paie notablement plus que celle en ayant bénéficié d'un ^{report} A noter que ce mode de calcul n'existait pas dans la LI d'avant 2000. D'autres questions peuvent se poser par ailleurs sur nos pratiques cantonales:

1. Genève limite le nombre de reports d'impôts acceptable par personne ;
2. Il n'y a pas de suivi par notre Canton sur les changements d'affectation de l'habitation préalablement achetée pour y habiter, et grevée d'un report d'impôt. Ce dernier devrait être plus cadré pour ces cas de figure (par exemple au moins x années d'habitation propre pour en bénéficier) ;
3. Les vendeurs/acquéreurs ont 2 ans, en règle générale, pour annoncer un rachat, traduction vaudoise d'un « délai raisonnable ». Ce délai peut mettre des communes dans un grand embarras financier, alors qu'elles auront perçu un gain immobilier dans l'année suivant l'opération de vente, et qu'elles devront le rembourser si une demande de report est faite 2 ans après. Il peut s'agir de grosses sommes, perturbant notablement les budgets de petites ou moyennes communes, notamment.

Ce sont donc sur ces 3 points, celui du ^{mode de} calcul de la durée de possession à partir d'une dernière imposition, plus d'autres qui apparaîtraient de l'analyse de l'état de situation globale sur l'impôt sur les gains immobiliers, que nous demandons par voie de postulat, rapport et prise de position. Nous en remercions par avance le Conseil d'Etat.

Nyon, le 15 novembre 2012

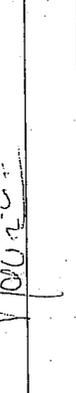
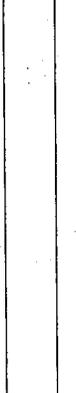
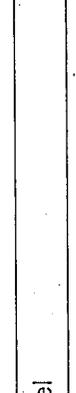
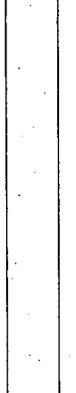

Fabienne Freymond Cantone & Consorts

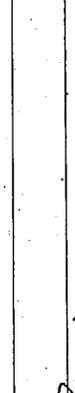
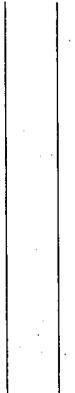
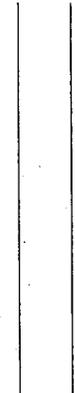
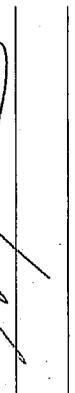
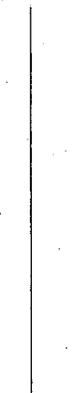
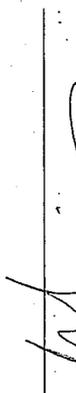
Renvoi en commission, muu

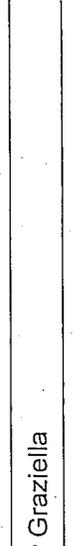
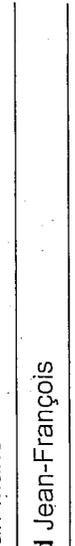
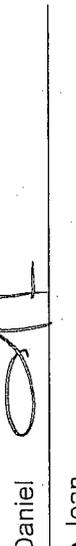
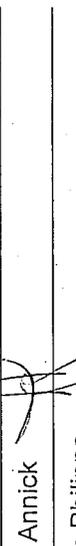
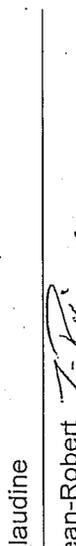
Liste des députés signataires – état au 28 août 2012

Aellen Catherine	Chappuis Laurent	Epars Olivier
Ansermet Jacques	Cherbuin Amélie	Favez Jean-Michel
Apothéoz Stéphanie	Chevalley Christine	Favrod Pierre-Alain
Attinger Doepper Claire	Chevalley Isabelle	Ferrari Yves
Aubert Mireille	Chollet Jean-Luc	Freymond Cantone Fabienne
Baehler Bech Anne	Chollet Jean-Marc	Gander Hugues
Ballif Laurent	Christen Jérôme	Genton Jean-Marc
Bally Alexis	Christin Dominique-Ella	Germain Philippe
Bendahan Samuel	Collet Michel	Glauser Alice
Berthoud Alexandre	Cornamusaz Philippe	Glauser Nicolas
Bezençon Jean-Luc	Courdesse Régis	Golaz Florence
Blanc Mathieu	Cretegnny Gérard	Golaz Olivier
Bolay Guy-Philippe	Cretegnny Laurence	Grandjean Pierre
Bonny Dominique-Richard	Crottaz Brigitte	Grobéty Philippe
Borloz Frédéric	De Montmollin Martial	Grognoz Frédéric
Bory Marc-André	Debluè François	Guignard Pierre
Brélaz Daniel	Desmeules Michel	Haldy Jacques
Brélaz François	Despot Fabienne	Haury Jacques-André
Buffat Marc-Olivier	Devaud Grégory	Hurni Véronique
Buffat Michaël	Divorne Didier	Induni Valérie
Butera Sonya	Dolivo Jean-Michel	Jaquet-Berger Christiane
Cachin Jean-François	Ducommun Philippe	Jaquier Rémy
Calpini Christa	Dupontet Aline	Jobin Philippe
Capt Gloria	Durussel José	Junglaus Delarze Suzanne
Chapalay Albert	Duvoisin Ginette	Kappeler Hans Rudolf

Liste des députés signataires – état au 28 août 2012

Kernen Olivier 
 Kunze Christian 
 Labouchère Catherine 
 Lachat Patricia 
 Luisier Christelle 
 Mahaim Raphaël 
 Maillefer Denis-Olivier 
 Manzini Pascale 
 Marion Axel 
 Martinet Philippe 
 Mattenberger Nicolas 
 Matter Claude 
 Mayor Olivier 
 Meienberger Daniel 
 Meldem Martine 
 Melly Serge 
 Meyer Roxanne 
 Miéville Michel
 Modoux Philippe
 Mojon Gérard
 Montangero Stéphane
 Mossi Michele
 Neiryneck Jacques
 Neyroud Maurice
 Nicolet Jacques

Nicolet Jean-Marc 
 Oran Marc 
 Papilloud Anne 
 Payot François 
 Pernoud Pierre-André 
 Perrin Jacques 
 Pidoux Jean-Yves 
 Pillonel Cédric 
 Podio Sylvie 
 Probst Delphine 
 Randin Philippe 
 Rapaz Pierre-Yves 
 Ravenel Yves 
 Renaud Michel 
 Rey-Marion Ailette 
 Rezzo Stéphane 
 Riesen Werner
 Rochat Nicolas
 Romano Myriam
 Roulet Catherine
 Roulet-Grin Pierrette
 Rubattel Denis
 Ruch Daniel
 Ruiz Rebecca
 Rydlo Alexandre

Schaller Graziella 
 Schobinger Bastien 
 Schwaar Valérie 
 Schwab Claude 
 Sonnay Eric 
 Sordet Jean-Marc 
 Surer Jean-Marie 
 Thuillard Jean-François 
 Tosato Oscar 
 Treboux Maurice 
 Trolliet Daniel 
 Tschopp Jean 
 Uffer Filip 
 Vallat Patrick 
 Venizelos Vassilis 
 Voiblet Claude-Alain 
 Volet Pierre
 Vuarnoz Annick
 Vuillemin Philippe
 Weber-Jobé Monique
 Wehrli Laurent
 Wüthrich Andreas
 Wyssa Claudine
 Yersin Jean-Robert
 Züger Eric