



Motion - 25_MOT_58 - Amélie Cherbuin et consorts - Pour qu'une société immobilière ne soit plus un outil spéculatif et d'optimisation fiscale.

Texte déposé :

L'impôt sur les gains immobiliers est principalement prélevé au niveau cantonal. Il frappe la plus-value réalisée lors de la cession d'un bien immobilier situé dans le canton. Le taux est dégressif selon la durée de détention. Plus un particulier revend rapidement un bien immobilier après une acquisition, plus il paie un impôt fort sur la plus-value, ce qui freine la spéculation courte. Le taux est dégressif de 30 % la première année à 7 % après 24 ans.

Une société immobilière peut être organisée comme n'importe quelle autre société, - en nom simple, en nom collectif, en responsabilité limité, en société anonyme, etc. - Ces sociétés sont imposées comme personnes morales à un taux de 14% depuis la réforme fiscale des entreprises votée en 2019.

Lorsque ces sociétés vendent un immeuble, la plus-value de la revente entre dans les bénéfices de la société. Par conséquent, pour une société, plus la durée de détention d'un bien immobilier est courte, plus le montant de l'impôt payé est inférieur à celui payé par un particulier. La société est gagnante si elle vend son bien avant 10 ans de détention.

De plus, une société peut obtenir le remplacement, c'est à dire qu'elle a la possibilité d'avoir un report d'impôt lors de la vente et du rachat d'un bien qu'elle n'occupe pas, alors que cela n'est pas possible pour un privé. Concrètement, une personne physique ne peut bénéficier du remplacement si elle vend un appartement qu'elle loue à un tiers et qu'elle en rachète un autre pour également le louer, alors qu'une société immobilière qui vend un immeuble locatif peut obtenir le remplacement si elle rachète un autre immeuble locatif dans un délai raisonnable.

Il est grand temps de modifier ces pratiques discriminatoires, favorisant la spéculation et privant l'état de recettes importantes.

Afin d'adapter la Loi sur les Impôts (LI) dans le sens développé ci-dessus, la présente motion demande que soit clairement indiqué dans la LI que les gains immobiliers des sociétés civiles immobilières soient exclusivement soumis à l'impôt sur les gains immobiliers et qu'ils ne soient plus intégrés au bénéfice imposable.

Cette motion demande en outre qu'il soit précisé que toute plus-value réalisée lors de l'aliénation d'un immeuble par une société immobilière soit imposable immédiatement, indépendamment d'un éventuel réinvestissement dans un autre bien, selon les conditions appliquées à un propriétaire privé.

Conclusion : Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

Date de dépôt : 04.11.2025

Cosignatures :

1. Alberto Mocchi (VER)
2. Alexandre Démétriadès (SOC)
3. Ariane Morin (VER)
4. Carine Carvalho (SOC)
5. Cédric Echenard (SOC)
6. Cendrine Cachemaille (SOC)
7. Claire Attinger Doepper (SOC)
8. Denis Corboz (SOC)
9. Didier Lohri (VER)
10. Eliane Desarzens (SOC)
11. Géraldine Dubuis (VER)
12. Hadrien Buclin (EP)
13. Jean Valentin de Saussure (VER)
14. Laure Jaton (SOC)
15. Laurent Balsiger (SOC)
16. Muriel Thalmann (SOC)
17. Nathalie Vez (VER)
18. Pierre Zwahlen (VER)
19. Romain Pilloud (SOC)
20. Sandra Pasquier (SOC)
21. Sébastien Cala (SOC)
22. Sébastien Kessler (SOC)
23. Stéphane Balet (SOC)
24. Sylvie Pittet Blanchette (SOC)
25. Sylvie Podio (VER)
26. Théophile Schenker (VER)
27. Valérie Zonca (VER)
28. Virginie Pilault (SOC)
29. Yannick Maury (VER)
30. Yolanda Müller Chabloz (VER)
31. Yves Paccaud (SOC)