

# Fiscs cantonaux A quelles sauces nous dévorent-ils?

Victor Giordano

**La propriété** immobilière est l'objet de dispositions fiscales particulières qui ne s'appliquent qu'à elle exclusivement. Nous traitons de certains aspects particuliers et abordons ensuite quelques dispositions fiscales propres à chaque canton.

## Valeur locative : système contesté

La particularité la plus controversée est celle de la valeur locative qui est ajoutée au revenu de tout propriétaire occupant son propre logement, comme s'il réalisait effectivement un revenu en «se louant» son bien immobilier. Il s'agit du seul revenu de jouissance connu dans le système fiscal suisse.

Le fisc justifie cette valeur locative sous prétexte de rétablir une sorte d'égalité de traitement fiscal entre le locataire et le propriétaire. Le premier ne peut défalquer de son revenu le loyer du logement qu'il paie chaque mois. Le second a souvent emprunté dans une banque une part importante du prix d'achat ou de construction de l'immeuble qu'il habite. Son loyer est représenté par les intérêts hypothécaires qu'il verse à sa banque prêteuse. Or, ces intérêts peuvent être portés en di-

Par un tour d'horizon des législations des cantons romands, nous présentons les grandes lignes de l'assaisonnement fiscal auquel le propriétaire immobilier est «mangé» par le fisc de son canton. Cette matière étant abondante et complexe, nous nous en tenons aux éléments essentiels.

minution du revenu imposable. Il est toutefois à remarquer que le locataire qui emprunte, peut aussi déduire de ses revenus les intérêts de ses dettes. Et celui qui préfère s'acheter une collection de vin plutôt qu'un appartement, n'a aucun revenu fictif.

Ayant présenté le principe, nous n'abordons pas ici la question de savoir s'il est judicieux ou non, équitable ou déséquilibré. Rappelons cependant que le paquet fiscal rejeté en vote populaire en mai 2004 préconisait de supprimer et la valeur locative et le défalcat, et les intérêts hypo-

## Entretien : défalcation des frais

Une autre particularité de la fiscalité immobilière tient dans la possibilité pour tout propriétaire de déduire de son revenu les frais d'entretien de son logement. Ceux-ci peuvent être effectifs ou faire l'objet d'une défalcation forfaitaire calculée en % sur la base de la valeur locative et/ou des loyers perçus. Cette disposition est favorable à l'entretien de l'immeuble et constitue un soutien évident des métiers de la construction.

Pour un propriétaire, elle peut représenter une économie fiscale temporaire mais appréc-

iable. L'abaissement du revenu imposable ouvre même parfois la voie du droit à des prestations sociales – par ex. une bourse d'étude – durant l'année fiscale en cause. Une planification judicieuse des travaux permet de profiter pleinement de cette possibilité de défalcation.

## Gains immobiliers : contestation

Le principe même de l'impôt sur les gains immobiliers est largement contesté. Alors qu'un gain boursier est assimilé à une augmentation de fortune et donc non soumis à l'impôt sur le revenu, une plus-value immobilière est au contraire frappée d'un impôt. La

### Gains immobiliers

Exemple d'un immeuble acheté 500 000 francs net et vendu 600 000 francs net, possession durant quatre, douze et vingt-six ans.

Cantons	4 ans	12 ans	26 ans
	Impôt dû en Fr.		
FR	20 000	12 000	10 000
comm. 60%	12 000	7 200	6 000
JU	28 125	22 050	18 900
GE	30 000	10 000	0
NE	26 500	15 370	10 600
VD	22 000	14 000	7 000
VS	18 000	10 800	15 000

En cas de rachat, soit rachat d'un immeuble de même type, pour son propre usage dans les deux ans, l'impôt n'est pas perçu.



Ch. Eggs

question de l'inégalité de traitement peut à bon droit être invoquée. A ce sujet, admettons que le logement est une sorte de «bien de première nécessité», ce qui n'est pas le cas d'un investissement boursier. Mais si chacun renonçait à investir en bourse, les entreprises soucieuses d'expansion et d'offrir des emplois, rencontreraient de sérieuses difficultés de financement de leurs activités. Nous sommes donc en présence d'un traitement fiscal différent d'un profit, s'il est immobilier ou boursier.

Certains professionnels de l'immobilier, jouant les moutons noirs à certaines époques pas si lointaines en s'adonnant à la spéculation, ont certes favorisé l'émergence d'une imposition de bénéfices parfois rapides et très élevés. On en voit les traces dans les barèmes en vigueur. Dans le même temps, la LHID a imposé de frapper plus lourdement les gains réalisés à court terme. Dans des proportions qui varient selon les cantons, donc selon les situations spéciales de l'immobilier sur un territoire donné et à une époque donnée, on en décèle aussi les conséquences: la brève durée de propriété est sanctionnée par un alourdissement de la fiscalité. A l'inverse, la propriété de longue durée allège considérablement le fardeau fis-

cal. Le triple exemple d'achat-vente que nous publions ci-contre (quatre, douze et vingt-six ans de possession) illustre clairement notre propos.

Dans la majorité des cantons, sauf dans celui du Jura, l'imposition des gains immobiliers est une imposition de l'inflation et

### Les Chambres informent

*Un propriétaire peut ignorer certaines déductions possibles du revenu imposable, comme les frais d'entretien, d'administration, primes d'assurance, contributions publiques relatives aux investissements d'économie d'énergie. CGI Conseils a notamment édité une liste complète de ces défalcatons.*

Commande par:  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)  
ou 022 715 02 32.

*En 2004, la CGI a organisé un séminaire sur ce thème. La CGI met aussi sur pied, en collaboration avec la faculté de droit de l'Université, un «Rendez-vous de la fiscalité immobilière» destiné aux professionnels qui traitent toutes ces questions.*

*La Chambre vaudoise dispose aussi d'une documentation précise et les autres chambres cantonales dispensent des informations utiles.*

Commande par:  
[www.cvi.ch](http://www.cvi.ch)

non pas seulement d'une plus-value réalisée.

Force est toutefois d'ajouter que la spéculation immobilière – les banques ont retenu la parfois coûteuse leçon qui leur a été administrée par le marché – a aujourd'hui les ailes sérieusement rognées. Cette évolution milite en faveur d'une atténuation de la fiscalité qui frappe les gains immobiliers. Mais par les temps de disette financière qui assaillent les collectivités publiques actuellement, le vent ne souffle pas (encore?) dans cette direction. Dans plusieurs domaines, la souveraineté cantonale joue pleinement, ce qui permet à chaque État confédéré de mettre l'accent dans telle ou telle direction. Nous passons ces éléments en revue dans les rubriques cantonales qui suivent.

### Tendances diverses ...et contradictions

Dans plusieurs cantons - Genève, Neuchâtel, Jura - la tendance est à la baisse de la fiscalité immobilière, plusieurs allègements ayant été consentis ces derniers mois. Vaud semble faire cavalier seul dans l'autre sens, puisque les citoyens ont subi une hausse de la valeur locative et se prononceront notamment sur une hausse de l'impôt sur le gain immobilier. L'issue de ce scrutin sera connue quand paraîtront ces lignes... Sur le plan fédéral, après l'échec du paquet fiscal, c'est l'expectative. L'idée d'encourager l'accession à la propriété par une forme d'épargne-logement fait l'objet de nouvelles approches mais sans décision effective à ce jour.

## FRIBOURG

### Gains immobiliers

Particularité fribourgeoise, les pertes subies lors de la vente d'autres immeubles peuvent être déduites d'un gain réalisé dont le solde est alors soumis à l'impôt au cours de l'année fiscale.

#### Les taux sont les suivants:

Durée de propriété:	Taux %
Jusqu'à 2 ans	22%
Quatre ans	20%
Six ans	18%
Dix ans	14%
Quinze ans	12%
Plus de quinze ans	10%

Majoration de 40%, si le total des gains réalisés sur des immeubles détenus pendant moins de cinq ans dépasse 400 000 francs durant un an. L'impôt n'est pas perçu si le gain atteint moins de 6000 francs en une année. L'impôt communal équivaut aux 60 % de l'impôt cantonal.

### Impôt sur la fortune

La valeur fiscale des immeubles se fonde sur la valeur vénale et la valeur de rendement (2 fois la valeur de rendement + 1 fois la valeur vénale, le tout divisé par 3).

#### Le barème est le suivant:

Montant (CHF)	Taux ‰
15000-20000	1
20000-30000	1,25
30000-50000	1,5
50000-75000	1,75
75000-100000	2
100000-150000	2,25
150000-200000	2,5
200000-300000	2,6
300000-400000	2,7
400000-500000	2,8
500000-600000	3
puis 0,1 ‰ en plus par tranche de 100 000 et 3,5 ‰ si plus d'un million.	

## Fiscalité immobilière

### GENEVE

#### Gains immobiliers

Le bénéfice net d'une vente immobilière est taxé selon le barème suivant:



0,8-1 million	112.50/337.50
1-1,2 million	160.-/497.50
1,2-1,5 million	215.-/752.50
1,5-3 millions	1687.50/2440.-
plus de 3 millions	1,35 ‰

Si l'immeuble a été la possession du vendeur pendant

Durée	Taux %
Moins de 2 ans	50
2 à moins de 4 ans	40
4 à moins de 6 ans	30
6 à moins de 8 ans	20
8 à moins de 10 ans	15
10 à moins 25 ans	10
25 ans et plus	0

#### Impôt sur la fortune

La valeur fiscale d'un immeuble est estimée en tenant compte du coût de construction, de la vétusté, des nuisances qu'il subit et de sa situation. Elle est diminuée de 4% par année d'occupation par le propriétaire, mais au maximum de 40%. Pour un couple, la fortune inférieure à 100 000 francs n'est pas imposable. Au-delà, le barème d'imposition est le suivant:

Montant (CHF)	Taux ‰
Moins de 100 000	1,75
100 000-200 000	2,25
200 000-300 000	2,75
300 000-400 000	3
400 000-600 000	3,25
600 000-800 000	3,5
800 000-1 000 000	3,75
plus de 1,5 million	4,5

À ces taux s'ajoutent les centimes additionnels qui, pour la ville de Genève, atteignent un coefficient de 1,93. S'ajoute encore un impôt supplémentaire qui frappe la fortune. Le taux progressif aboutit à un impôt inférieur à 100 francs jusqu'à 500 000 francs de fortune. Au-delà, le barème ci-dessous s'applique:

Montant (CHF)	Impôt de... à...
de 0,4-0,6 million	65.-/120.-
0,6-0,8 million	105.-/225.-

### JURA

#### Gains immobiliers

Pour le calcul du gain, le prix de revient est indexé selon l'indice des prix de la consommation (IPC). L'indexation se monte à 50% du taux de renchérissement de cet indice. Elle est aussi appliquée aux impenses. Le gain jusqu'à 4000 francs n'est pas imposable. Le barème d'imposition est le suivant:

Montant (CHF)	Impôt simple	Taux réel
De 4000 à 50 000	3,5%	16,8%
De 50 000 à 100 000	4,5%	21,6%



De 100 000 à 200 000

5,5%	26,4%
Plus de 200 000	6%
	28,8%

Le montant de l'impôt simple est multiplié par les quotités cantonales et communales (ensemble grosso modo 4,8).

En cas de propriété durant moins de 2 ans, le montant de l'impôt est majoré de 50% et de 25% entre 2 et 5 ans de possession. Au-delà de dix ans de propriété, l'impôt est réduit de 1% par année, au maximum de 30%.

#### Impôt sur la fortune

La valeur fiscale des immeubles est fixée par une procédure décennale d'évaluation conduite par une commission spéciale. Elle tient compte des valeurs vénale et de rendement. Le barème de l'impôt sur la fortune est le suivant, au-delà de 51 500 francs non imposables:

0,5 ‰
jusqu'à 38 000 francs
0,8 ‰
pour les 215 500 francs suivants
1 ‰
pour les 253 500 francs suivants
1,25 ‰
pour les 380 500 francs suivants
1,35 ‰
pour les 380 500 francs suivants
1,55 ‰
pour le surplus (+ de 1 268 000)

### NEUCHÂTEL

#### Gains immobiliers

Pour la détermination du gain immobilier, ni l'impôt sur le gain immobilier, ni les dépenses d'entretien qui étaient déductibles du revenu ne sont considérés comme des impenses.

(Suite en page 8)



### Particularités fiscales cantonales

Cantons	Impôt foncier	Valeur locative	Droits de mutations
Fribourg	Équivaut à la taxe immobilière communale qui varie dans chaque commune. Maximum: 3 ‰ de la valeur cadastrale	Selon la situation, le confort, la surface habitable et aussi l'ancienneté	1,5% du montant de la transaction. Droits communaux = 100% au maximum de ceux du canton
Genève	1 ‰ de la valeur fiscale sans déduction des dettes. Jusqu'à 2 ‰ pour personnes morales	Selon les conditions locales, surface habitable, nbre pièces, situation, vétusté, nuisances. Pondéré selon durée d'occupation, etc.	3% de la transaction moins 15 000 francs en dessous d'un million
Jura	Taxe communale entre 0,7 et 1,5 ‰ selon la quotité fiscale communale	Environ 70% de la valeur de rendement pour encourager l'accès à la propriété	2,1% de la transaction (réduction à 1,7% pour le premier achat)
Neuchâtel	1,5 ‰ de la valeur cadastrale, sans dettes. Taux communal identique	70% de la valeur, rendement à 4,5% jusqu'à 500 000, 3,6% de 0,5 à 1 million	Lods: 3,3% de la transaction (2,2% si premier achat)
Valais	1 ‰ personnes physiques 2,25 ‰ personnes morales	Modérée, pour la propriété (environ 60% valeur fiscale)	1,2% enregistrement + 0,2% maximum 3000 francs
Vaud	Impôt communal qui ne peut excéder 1,5 ‰ de l'estimation fiscale	65% de la valeur statistique, selon IPC, loyers, situation, âge du bâtiment	2,2% de la transaction à l'État + 1,1% à la commune

Les droits de mutation sont déductibles du revenu imposable dans les cantons de FR, JU, NE et VD

## Fiscalité immobilière

Le barème de l'impôt est le suivant:

Montant (CHF)	Taux par catégorie en %
jusqu'à 5000	10
5000-10000	15
10000-30000	20
30000-50000	25
50000-75 000	30
75 000-100 000	35
100 000-135 000	40
plus de 135 000	30

L'impôt est augmenté si la durée de propriété oscille entre moins d'un an et quatre ans, successivement de 60, 45, 30 et 15%. Il est à l'inverse réduit entre plus de 5 ans et 14 ans de propriété, de 6% à 60%, à raison de 6% par année. La réduction maximale ne dépasse pas 60%.

### Impôt sur la fortune

Franc d'impôt jusqu'à 93 000.

Montant (CHF)	Taux ‰
100 000 francs	0,27
200 000 francs	1,63
300 000 francs	2,09
400 000 francs	2,4
500 000 francs	2,72
700 000 et plus	3,18

S'y ajoute un impôt communal dont le coefficient varie dans chaque commune. Il est de 0,65 à Neuchâtel.

## VAUD

### Gains immobiliers

Aucun impôt n'est prélevé sur un gain annuel inférieur à 5000 francs. Si l'acquisition date de plus de dix ans, l'estimation fiscale en vigueur dix ans avant la vente peut être retenue en lieu et place du prix payé. Le taux d'imposition décroît en fonction des années de possession, soit:

Durée	Taux %
1	30
1-2	27
2-3	24
3-4	22
4-5	20
5-6	18
6-7	17
8-10	15
10-12	14
12-14	13
14-16	12
16-18	11
18-20	10
20-22	9
22-24	8
plus de 24	7

## VALAIS

### Gains immobiliers

Barème

12% jusqu'à 50 000 francs  
18% de 50 000 à 100 000 francs  
24% au-delà de 100 000 francs

En cas de vente dans les cinq ans de propriété, le barème ci-après est applicable:

Montant (CHF)	% 1 <sup>re</sup> année	2 <sup>e</sup>	3 <sup>e</sup>	4 <sup>e</sup>	5 <sup>e</sup>
Jusqu'à 50 000	19,2	18	15,6	14,4	13,2
De 50 000 à 100 000	28,8	27	23,4	21,6	19,8
Plus de 100 000	38,4	36	31,2	28,8	26,4

Dès 6 ans de propriété, l'impôt est réduit de 4% par année entière

Après 25 ans de propriété:

1% jusqu'à 50 000 francs  
2% de 50 000 à 100 000 francs  
3% au-delà de 100 000 francs

### Impôt sur la fortune

La fortune n'est pas imposable jusqu'à 40 000 francs, puis selon le barème suivant:

Montant (CHF)	Taux en ‰
Jusqu'à 10 000	1
10 000-20 000	1,2
20 000-30 000	1,3
30 000-50 000	1,5
50 000-100 000	1,7
100 000-200 000	1,9
500 000-600 000	2,26
900 000 à un million	2,5
1,5 à 1,6 million	2,8
plus de 2 millions	3

Les deux tiers de l'impôt sont versés par l'État à la commune de situation.

### Impôt sur la fortune

Pour un couple, la fortune inférieure à 100 000 francs n'est pas imposable. Au-delà, l'impôt est perçu par tranches selon le barème suivant:

Montant (CHF)	Taux ‰
Jusqu'à 30 000	0,24
30 000-80 000	0,97
80 000-150 000	1,69
150 000-300 000	2,42
300 000-600 000	3,15
Plus de 600 000	3,39

Sous réserve de la votation du 17 avril 2005.



Les années d'occupation prouvées par le contribuable comptent double.

Les 5 douzièmes de l'impôt sont versés par l'État à la commune de situation.

