



Impôt sur les gains immobiliers

Remploi - immeuble d'habitation (art. 43 al. 1 lit. e LICD)

1. Bases légales

Selon l'art. 43 al. 1 lit. e LICD, l'imposition du gain immobilier est différée en cas d'aliénation de l'habitation (maison ou appartement) ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai de deux ans avant ou après l'aliénation, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage.

2. Conséquences du report de l'imposition (remploi)

Le report de l'imposition a pour effet qu'aucun impôt sur les gains immobiliers n'est prélevé au moment de la vente d'un immeuble. Il ne s'agit pas d'une exonération fiscale. En d'autres termes, en cas de revente ultérieure, tant la plus-value dégagée par l'immeuble de remplacement entre son achat et son aliénation que celle dégagée par l'immeuble remplacé seront imposées, à moins qu'il y ait à nouveau motif de report de l'impôt.

En cas de revente consécutive à un remploi, le prix d'acquisition équivaut aux dépenses d'investissement de l'immeuble de remplacement diminué des gains pour lesquels l'impôt a été reporté. Cette réduction des dépenses d'investissement garantit l'imposition après coup des gains immobiliers non taxés précédemment.

Le taux d'impôt dépend de la durée de possession. Pour calculer la durée de possession, le gain est fractionné. La durée de possession relative au gain ayant fait l'objet d'un report de l'imposition est calculée à partir de la date d'achat du bien remplacé jusqu'à la date de vente du bien de remplacement. La durée de possession sur la part du gain correspondant à l'immeuble de remplacement est calculée à compter de la date de son acquisition jusqu'à sa vente. Dans tous les cas, la date de l'inscription au registre foncier fait foi.

Exemple :

En 2010, Monsieur A. a vendu pour CHF 550 000 son habitation qu'il avait achetée 10 ans plus tôt. Les dépenses d'investissements se sont élevées à CHF 470 000. Puisqu'il a utilisé le produit de l'aliénation pendant la même année pour acheter une nouvelle habitation pour CHF 600 000, il a obtenu un report de l'imposition. En 2017, il vend l'immeuble de remplacement pour CHF 650'000.

	CHF	
Produit de l'aliénation du bien de remplacement	650'000	
Dépenses d'investissement du bien de remplacement	- 600'000	
Montant du remploi de la vente précédente	80'000	(CHF 550'000 – CHF 470'000)
Gain immobilier imposable	130'000	
<i>Dont avec une durée de possession de 7 ans (2010 à 2017)</i>	<i>50'000</i>	<i>gain sur le bien de remplacement</i>
<i>Dont avec une durée de possession de 17 ans (2000 à 2017)</i>	<i>80'000</i>	<i>gain pour lequel le remploi a été accordé</i>

Une déclaration d'impôt sur les gains immobiliers dûment remplie doit être déposée dans tous les cas. Elle devra contenir les moyens de preuve démontrant que les conditions du remploi sont respectées.

Si les conditions sont remplies, plusieurs remplois peuvent être revendiqués l'un après l'autre. Toutefois, dès qu'une vente sans report d'imposition est effectuée, tous les gains reportés antérieurement sont assujettis.

Un report de l'imposition suite à un remploi peut sans autre être remplacé par un report de l'imposition d'une autre nature¹. La créance d'impôt naît uniquement après la dernière mutation qui ne peut pas bénéficier d'un report d'imposition.

Exemple :

En 1998, Monsieur A. a acheté une habitation à X pour CHF 500'000 et l'a revendu en 2005 pour CHF 600'000. En 2006, il a réinvesti le produit de la vente dans une nouvelle habitation à Y, pour laquelle il a payé CHF 610'000. Monsieur A. est décédé en 2016. Dans le cadre du partage de la succession, sa fille, Madame B, reprend l'habitation (valeur d'attribution CHF 650'000). En 2019, Madame B vend cet appartement pour CHF 630'000.

- *Le gain immobilier de CHF 100'000 réalisé en 2005 a bénéficié du remploi.*
- *En 2016, lors de la reprise de l'immeuble par Madame B, aucune imposition n'a eu lieu (cf. art. 43 al. 1 let. a LICD : le partage de la succession est un cas de report d'imposition)*
- *En 2019, le gain qui résulte de la vente effectuée par Madame B est imposée comme suit :*

	CHF	
Produit de la vente pour l'habitation à Y.	630'000	
Dépenses d'investissements pour l'habitation à Y.	- 610'000	La valeur d'attribution lors du partage successoral n'a pas d'importance (report de l'imposition)
Montant du remploi de la précédente vente à X.	100'000	Pas d'imposition en 2005, car remploi
Gain immobilier imposable	120'000	
<i>Dont avec une durée de possession de 14 ans (2005 à 2019)</i>	<i>20'000</i>	<i>gain sur le bien de remplacement</i>
<i>Dont avec une durée de possession de 21 ans (1998 à 2019)</i>	<i>100'000</i>	<i>gain pour lequel le remploi a été accordé</i>

¹ Cf. ATF 2C_583/2014

3. Conditions

3.1. Identité du contribuable

L'impôt sur les gains immobiliers est un impôt spécial qui est dû par l'aliénateur. Seul la personne inscrite au registre foncier peut prétendre au remploi sur sa quote-part à la propriété².

Exemple :

Monsieur A. est propriétaire d'un bien immobilier (propriété individuelle) qu'il occupe avec son épouse. Il vend cet immeuble pour CHF 700'000 (dépenses d'investissements CHF 600'000) et réalise ainsi un gain immobilier de CHF 100'000. Par la suite, M. et Mme A. achètent une nouvelle habitation pour CHF 800'000 dont ils sont chacun propriétaires à moitié (propriété commune).

Monsieur A ne peut pas prétendre à un remploi car il ne réinvestit que CHF 400'000 (1/2 de CHF 800'000), montant qui est inférieur aux dépenses d'investissements de l'immeuble vendu. Mme A, n'étant pas propriétaire du premier immeuble, ne réalise aucun gain immobilier et ne bénéficie par conséquent d'aucun remploi.

3.2. Propre usage durable et exclusif

Aussi bien l'objet vendu que l'objet de remplacement doivent être utilisés durablement et exclusivement par le propriétaire. Seul le domicile principal tombe sous le coup de cette notion, alors qu'une résidence secondaire ou l'immeuble d'habitation d'un semainier ne remplissent pas cette condition³.

La vente d'un terrain à bâtir ne peut pas bénéficier du remploi, même si le terrain a été acheté dans le but d'y construire son logement principal⁴.

Par une prise de domicile, la condition d'usage personnel durable et exclusif est remplie en ce qui concerne l'habitation de remplacement. Pour constituer un domicile, deux critères doivent être remplis: un critère objectif, le séjour, ainsi qu'un critère subjectif, l'intention de s'y établir. L'intention de s'établir durablement doit être reconnaissable de l'extérieur. Si la résidence a duré au moins une année, on présume généralement que l'intention existait de s'y établir durablement⁵.

Le fait que l'aliénateur ait quitté son appartement avant la vente ne constitue pas en soi un obstacle à l'admission d'une imposition différée. Il convient toutefois de s'interroger sur le laps de temps admissible entre le moment où l'aliénateur quitte son habitation et celui où il la vend⁶. Cet aspect sera examiné plus en détail au chapitre 3.4.

Une acquisition de remplacement est toujours liée à un changement de résidence, par lequel, en principe, la nouvelle résidence dans l'immeuble acquis en remplacement suit la résidence dans l'immeuble aliéné. Des exceptions sont admissibles dans des cas particuliers; par exemple, les deux résidences peuvent être brièvement interrompues par une troisième résidence, lorsque le contribuable aliène son habitation sans avoir encore acquis le bien de remplacement ou que ce

² Cf. ATF 2C_277/2011 et TA FR, arrêt du 23.6.2006 (4F 05 218), RFJ 2006, p. 267 = RDAF 2007 II 81

³ Cf. ATF 2C_306/2016 = RDAF 2017 II 553 (trad.), cons. 2.3 et ATF 2C_497/2011, cons. 6.3

⁴ Cf. TC FR arrêt du 28.8.2015 (604 2014 28)

⁵ Cf. ATF 2C_306/2016 = RDAF 2017 II 553 (trad.); Analyse de l'ATF 2C_306/2016 par la CSI

⁶ Cf. ATF 2C_569/2016, cons. 4.2.1 et ATF 2C_418/2018, cons. 3.1

dernier est déjà dans sa propriété, mais qu'il ne peut pas encore être occupé en raison d'une construction ou d'une rénovation⁷.

Lorsque le contribuable n'a habité qu'une partie du bien aliéné, le remploi ne peut être accordé que pour cette partie⁸. Le report est proportionné au degré d'utilisation de l'immeuble vendu. La part du gain correspondant à la partie utilisée par un tiers est immédiatement imposée. Dans le cas de biens immobiliers partiellement utilisés à des fins commerciales, un remploi ne peut être accordé que si le bien immobilier vendu et le bien de remplacement sont tous les deux, selon la méthode de prépondérance, attribuables à la fortune privée. Dans ce cas, sur la part utilisée à des fins commerciales, le remploi selon l'art. 31 LICD ne peut pas être accordé.

Exemple :

M. et Mme A. sont propriétaires d'un bien immobilier. Une partie de l'immeuble (environ 30 %) est utilisée par l'entreprise individuelle de Mme A.. M. et Mme A. vendent l'immeuble pour CHF 1'000'000 (dépenses d'investissements : CHF 800'000). Le produit de la vente sera affecté à l'acquisition d'un nouvel immeuble exclusivement occupé à titre privé pour un montant de CHF 1'100'000.-. L'entreprise individuelle louera dorénavant les locaux utilisés jusqu'à présent. En application de la méthode de prépondérance, l'immeuble vendu, et partiellement utilisé à des fins commerciales, fait intégralement partie de la fortune privée.

	Total CHF	privée CHF	commerciale CHF
Produit de la vente	1'000'000	700'000	300'000
Dépenses d'investissements	- 800'000	- 560'000	- 240'000
Gain immobilier	200'000	140'000	60'000
Achat nouvel immeuble	1'100'000	1'100'000	0
Remploi (report de l'imposition)	140'000	140'000	
Imposition immédiate	60'000		60'000

Lorsque l'immeuble acquis en remplacement ne sert que partiellement d'habitation au contribuable, ce dernier ne peut bénéficier du report d'imposition que pour la part du produit de l'aliénation qui est réinvestie dans la partie lui servant de logement⁹.

Exemple :

M. et Mme A. sont propriétaires d'un bien immobilier. M. et Mme A. vendent désormais cet immeuble pour CHF 800'000 (frais d'investissement : CHF 500'000). Avec le produit de la vente, ils achètent une nouvelle propriété pour CHF 1'000'000. Une partie de la nouvelle propriété est louée à des tiers. Selon la répartition de la valeur, cette part s'élève à 30 %.

⁷ Cf. ATF 2C_306/2016 = RDAF 2017 II 553 (trad.), cons. 2.4 avec références

⁸ Cf. ATF 2A.107/2006, cons. 3.

⁹ ATF 2C_539/2010, cons. 4.

	Total.	Propre usage	Loué à des tiers
	CHF	CHF	CHF
Produit de la vente	800'000	800'000	0
Dépenses d'investissements	- 500'000	- 500'000	0
Gain immobilier	300'000	300'000	0
Achat nouvel immeuble	1'000'000	700'000	300'000
Remploi (report de l'imposition)	200'000	200'000	
Imposition immédiate	100'000		100'000

3.3. Réinvestissement du produit de la vente

Le produit de la vente de l'immeuble doit servir à l'acquisition ou la construction d'un bien de remplacement. Il importe peu que le réinvestissement se fasse dans un bâtiment avec du terrain ou uniquement dans un bâtiment. Toutefois, le contribuable doit être le propriétaire du bien. Si le contribuable est déjà propriétaire de l'immeuble, uniquement les dépenses effectuées dans le délai de 2 ans comptent comme réinvestissement (p.ex. construction d'une maison sur un terrain acquis précédemment, transformation ou agrandissement d'une ancienne maison).

La méthode absolue s'applique (dite aussi méthode de l'épuisement), selon laquelle le report de l'imposition n'est accordé que pour la partie du gain qui est investie dans l'acquisition de l'objet de remplacement, après la réaffectation des coûts d'investissement de l'objet vendu. Cela signifie que le gain qui n'est pas à nouveau investi est soumis - immédiatement - à l'imposition¹⁰. L'imposition du gain n'est pas différée lorsque le montant réinvesti dans l'acquisition de l'objet de remplacement est inférieur aux dépenses d'investissement (prix d'acquisition et impenses) de l'immeuble aliéné¹¹.

Exemple :

Un immeuble est vendu au prix de CHF 550'000. Les coûts d'investissement s'élèvent à CHF 470'000.

1. Achat d'un objet de remplacement pour CHF 600'000 :

Le prix d'acquisition du bien de remplacement est plus élevé que le produit de la vente de l'ancien bien. Le remploi est accordé en totalité. La totalité de la plus-value de CHF 80'000 est différée (report intégral de l'impôt).

2. Achat d'un objet de remplacement pour CHF 500'000 :

Le prix d'acquisition du bien de remplacement est plus élevé que les coûts d'investissement du bien vendu, mais moins élevés que le produit de la vente de l'ancien bien. Un remploi partiel peut être accordé.

¹⁰ ATF 2C_480/2010 = RDAF 2012 II 111 (trad.), cons. 2.2.1

¹¹ Circulaire CSI N° 19

	Fr.	Fr.	
Produit de l'immeuble vendu	550'000	}	50'000 Gain immobilier imposé
Prix d'acquisition de l'immeuble de remplacement	500'000		
		}	30'000 Report de l'imposition
Coûts d'investissement de l'immeuble vendu	470'000		

		80'000	Gain total

3. Achat d'un objet de remplacement pour CHF 400'000 :

Le prix d'acquisition pour le bien de remplacement est inférieur au dépenses d'investissements du bien vendu. Aucun emploi ne peut être accordé. La totalité de la plus-value de CHF 80'000 est imposable.

Un emploi peut également être accordé dans certaines circonstances en cas d'acquisition par héritage. Le réinvestissement comprend les indemnités versées aux cohéritiers ainsi que les investissements dans la transformation ou l'agrandissement de la propriété. Une simple réduction de la dette hypothécaire n'est pas considérée comme un réinvestissement, pas plus que la reprise d'un bien par un seul héritier ou cohéritier sans compensation (c'est-à-dire que les autres héritiers reçoivent d'autres biens).

Exemple :

Dans le cadre d'un partage successoral, Mme A reçoit une parcelle de terrain à bâtir d'une valeur vénale de CHF 200'000. Elle doit payer à sa sœur une soulte de CHF 100'000. Ses parents ont acheté la parcelle il y a quelques années pour le prix de frs. 50'000.

Par la suite, Mme A vend sa PPE pour frs. 600'000 et réalise un gain immobilier de frs. 40'000. Dans la même année, Mme A investit frs. 550'000 dans la construction d'une nouvelle maison pour son propre usage sur la parcelle héritée.

L'impôt sur les gains immobiliers sur le gain de CHF 40'000 est entièrement prorogé, car la totalité du produit d'aliénation est réinvestie (CHF 550'000 pour la construction et CHF 100'000 pour la soulte).

Si plus tard Mme A revend sa nouvelle maison pour un prix de CHF 800'000, le gain immobilier imposable se calcule comme suit :

	frs.	
Produit de vente de la maison	800'000	
Coût de construction	- 550'000	
Prix d'acquisition du terrain	- 50'000	La valeur vénale au moment du partage ainsi que la soulte payée aux cohéritiers ne sont pas déterminants, car au moment du partage l'impôt a été prorogé.
Gain sur la vente de la PPE	40'000	Pas d'imposition au moment de la vente, car emploi
Gain immobilier imposable	240'000	

Variante :

Mme A n'a pas besoin de payer de soulte à sa sœur lors du partage successoral car celle-ci reçoit des titres d'une valeur de CHF 200'000 provenant de la masse successorale.

Le réinvestissement de Mme A se limite donc à CHF 550'000. Ce montant étant inférieur au prix d'acquisition de la PPE, le gain de CHF 40'000 réalisé lors de sa vente ne peut donc pas être prorogé et est imposable immédiatement.

3.4. Délai de 2 ans

Le produit de la vente doit être affecté, dans un délai de deux ans avant ou après l'aliénation, au emploi. Le rapport de causalité entre la vente et le réinvestissement est déterminant.

Si l'ancien immeuble d'habitation est vendu en premier, le délai de deux ans commence à courir le jour où le contribuable vend ou, si le déménagement survient avant la vente, lorsqu'il quitte son ancienne habitation, et se termine avec l'achat ou le début des travaux de construction de la nouvelle habitation¹².

Si l'objet de remplacement est acquis en premier, le délai de deux ans commence à courir le jour où le contribuable achète l'habitation de remplacement ou, si le déménagement survient avant l'achat de l'immeuble de remplacement, lorsqu'il quitte son ancienne habitation et se termine avec la vente de l'ancienne habitation.

Pour la date de vente et d'achat, c'est l'inscription au registre foncier qui fait foi.

Une prolongation de ce délai ne peut être acceptée que s'il existe des circonstances extérieures particulières (par exemple, retard dans la procédure d'autorisation de construire, offres d'achat manquantes malgré de sérieux efforts de vente, procédure de divorce), mais pas si le vendeur retarde la vente par exemple parce qu'il espère obtenir une offre de prix plus élevée¹³.

3.5. Remploi intercantonal

Des emplois sont également possibles d'un canton à l'autre en Suisse. Si l'objet de remplacement se trouve dans un autre canton (canton d'arrivée), ce canton reprend également le substrat de l'impôt différé. Si un propriétaire vend son bien de remplacement, le canton d'arrivée impose également l'impôt reporté du canton de départ (méthode unitaire)¹⁴. Il n'y a pas de durée minimale de possession à respecter dans le canton d'arrivée. Seul l'abus de droit reste réservé¹⁵.

¹² Cf. ATF 2A.490/2005

¹³ Cf. ATF 2C_418/2018, 2C_569/2016, 2C_497/2011 et TA FR, arrêt du 23.6.2006 (4F 06 54), RFJ 2006, S. 279

¹⁴ Cf. ATF 2C_337/2012

¹⁵ Cf. ATF 2C_70/2017, cons. 4.3 et 4.4