

**Postulat Fabienne Freymond Cantone et consorts - Gains immobiliers, les reports d'impôts,
12 ans après**

Texte déposé

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 emploi (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 ayant bénéficié d'un tel 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 deux 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 deux ans après. Il peut s'agir de grosses sommes, perturbant notablement les budgets de petites ou moyennes communes, notamment.

Ce sont donc sur ces trois points, celui du mode de calcul de la durée de possession à partir d'une dernière imposition décrit ci-dessus, plus d'autres qui apparaîtraient à la suite 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.

Demande le renvoi en commission.

*(Signé) Fabienne Freymond Cantone
et 39 signatures*

Développement

Mme Fabienne Freymond Cantone : — Canton et communes gagneraient à ce que la loi sur les impôts et les directives concernant le report des gains immobiliers soient révisées. Mon postulat cite en tout cas trois points permettant de s'assurer que les reports profitent plus au canton et aux communes. Il s'agirait d'analyser la possibilité de limiter le nombre de reports d'impôt autorisé par personne, de revoir les taux appliqués — à mon sens, ils sont inéquitables par rapport à des personnes qui n'ont pas pratiqué de report d'impôt du gain immobilier — et de s'assurer que le report est bien appliqué pour un logement propre.

J'ai aussi souligné un problème auquel sont confrontées certaines communes : elles peuvent devoir rembourser de grosses sommes de gains immobiliers suite à un report d'impôt demandé après leur encaissement par un contribuable. Bref, douze ans après la modification de la loi sur les impôts, le Conseil d'Etat a certainement fait des constats sur le fonctionnement de cet impôt. Ce postulat demande à les connaître, à les étudier et, évidemment, à modifier la loi si une majorité se dessine dans ce sens suite aux constats faits.

La motion, cosignée par au moins 20 députés, est renvoyée à l'examen d'une commission.