

Chronique

Par Maja Bauer-Balmelli,
expert fiscale, et vice-présidente de wipswiss



L'immobilier dans le collimateur du fisc suisse

Le fisc est très gourmand en matière d'immobilier. Immobile au sens propre du terme, la branche stable et lucrative ne peut pas lui échapper.

Vous achetez la maison de vos rêves. Outre le prix d'acquisition, vous payez des droits de mutation, des frais de notaire et les taxes du Registre foncier. Vous y habitez avec joie et payez chaque année un impôt sur la fortune et des impôts fonciers sur sa valeur et un impôt sur le revenu sur sa valeur locative. Il en va de même concernant votre maison de vacances, même si vous ne pouvez profiter que d'un seul endroit à la fois. Si vous vendez votre maison de famille, la valeur ajoutée est soumise à l'impôt sur les gains immobiliers, sauf si vous en

réinvestissez le produit dans un immeuble qui vous sert de résidence principale. Vous devez payer là aussi des droits de mutation et des taxes. Si vous offrez votre logement de vacances ou que vous le cédez dans le cadre de la succession, il convient, excepté pour le conjoint et les descendants, de payer des droits de succession et un impôt sur les donations et par la suite, le cas échéant, l'impôt fédéral beaucoup plus lourd sur les successions. Si vous héritez d'un terrain que vous morcelez et sur lequel vous construisez des logements - d'ailleurs soumis à la TVA - et que vous les vendiez, vous risquez, du point de vue fiscal, d'avoir le statut de commerçant en immeubles et en cas de vente vous devrez également payer, outre les

droits et impôts susmentionnés, les charges sociales comme l'AVS, etc. La liste est longue, l'imposition massive. Est-ce encore justifiable? Que faut-il demander au niveau politique?

Pour faire pendant à l'impôt sur les gains immobiliers: la déduction des pertes immobilières pour les particuliers également; la suppression de l'impôt sur la fortune ou des droits successoraux et des droits sur les donations; le refus de l'impôt fédéral sur les successions (!); et le statut de commerçant en immeubles uniquement en cas de véritable activité indépendante. L'imposition des immeubles, oui, mais de façon modérée s'il vous plaît!

www.wipswiss.ch