

Fortune

Comment faut-il déclarer son bien immobilier?

L'imposition fiscale de son logement varie selon la catégorie de fortune dans laquelle il a été déclaré

Fabrice Breithaupt

Remplir sa déclaration annuelle d'impôts n'est souvent pas un exercice facile. Les contribuables particuliers qui sont propriétaires immobiliers doivent être vigilants. L'une des questions de base à laquelle ils sont invités à répondre est dans quelle catégorie de fortune (privée ou commerciale) déclarer son bien. Cette qualification est d'autant plus importante qu'on ne peut la modifier par la suite qu'en procédant à un transfert de patrimoine. Or, cette opération déclenche la perception de l'impôt.

Spécificité genevoise

Au niveau fédéral, le gain immobilier privé n'est pas imposé. Sur le plan genevois, il fait l'objet d'une fiscalisation particulière. Il s'agit de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI). Celui-ci est prélevé sur le bénéfice net provenant de la vente d'un logement ou d'une part de logement situé dans le canton de Genève. Cet impôt touche



La qualification de son bien est d'autant plus importante qu'on ne peut la modifier que par transfert de patrimoine. LAURENT GUIRAUD

aussi toutes les prestations que reçoit le propriétaire d'un bien, avant ou après sa cession.

Le montant du bénéfice net ainsi déterminé peut aussi être diminué des dépenses d'acquisition (par exemple, les frais de notaire), des dépenses de cession (comme la commission de courtage sur la vente) et de celles qui peuvent être considérées comme une plus-value.

Lorsque le logement a été acquis plus de dix ans avant la cession, le contribuable-propriétaire peut demander que soit considérée comme valeur d'acquisition la valeur fiscale cinq ans avant la cession s'il s'agit d'un immeuble locatif, et la valeur fiscale dix ans avant l'aliénation majorée de 30% s'il s'agit d'un autre

type de logement. Cette disposition ne prive toutefois pas le contribuable-propriétaire de la possibilité qu'il a de faire valoir toutes les dépenses qu'il a supportées.

Taux d'impôt dégressif

Le taux d'imposition est dégressif selon la durée de possession du bien. Il est de 50% au cours des deux premières années de possession et tombe à 0% dès vingt-cinq ans de possession. A noter que, pour calculer cette durée, on retient l'intervalle entre le moment où le logement a été inscrit au Registre foncier et celui où il en a été radié.

Dans certains cas, l'IBGI peut être prorogé. L'impôt n'est pas perçu lors de sa vente, mais lors de sa revente. Concrètement, cela signifie que le transfert du bien entre un propriétaire A et B ne sera pas imposé fiscalement, mais que la cession entre la propriétaire B et C, elle, sera soumise à l'impôt. La durée dite de « prépossession » est alors ajoutée à celle appelée « possession future ».

L'IBGI peut également être au bénéfice d'un remploi (lire le texte à droite). Il s'agit ici d'un remboursement de cet impôt. A cela, trois conditions. D'abord, le bien vendu doit

représenter la résidence principale du contribuable et celui de remplacement doit devenir sa résidence principale. Ensuite, il faut que le bien soit situé en Suisse (mais pas obligatoirement dans le même canton). Enfin, il ne faut pas que le délai écoulé entre ces deux opérations soit trop long.

Par ailleurs, le remploi est accordé lorsque le produit réinvesti dans l'immeuble de remplacement (nouvelle résidence principale du propriétaire vendeur) est plus élevé que le prix d'achat de l'immeuble remplacé (ancienne résidence principale du vendeur).

Voilà pour la qualification fiscale en fortune privée du logement. Quid de sa déclaration en fortune professionnelle ou commerciale? Il faut en fait déjà s'entendre sur la notion d'activité lucrative. Les autorités fiscales l'interprètent dans un sens large, au moyen d'indices déterminés par des jurisprudences fédérales. Pour elles, il y a activité lucrative dès que, par exemple, le contribuable-propriétaire ne gère plus sa fortune comme un bon père de famille, mais cherche un profit systématique, notamment par des opérations d'achats et de reventes immobiliers successifs et très rapprochés ou par le réinvestissement de gains immobiliers dans de nouvelles opérations destinées à être cédées à court terme.

Dans ce cas, les logements utilisés pour cette activité sont considérés par le fisc comme des actifs commerciaux (même s'il n'y a pas d'activité organisée sous la forme d'une entreprise). Les bénéfices ne sont pas soumis à l'IBGI. Ils font alors partie du revenu imposable du contribuable et sont, de ce fait, taxés de manière progressive.

*) L'ensemble de ce dossier a été réalisé en collaboration avec Grégory Boria, économiste et fiscaliste à la Chambre genevoise immobilière (CGI).

Impôt sur les bénéfices immobiliers (IBGI)

Pratique du remploi (exemple)			
Situation avant 2010	Premier logement vendu	Deuxième logement vendu	Total
Plus value imposable	750 000 fr.	1 100 000 fr.	1 850 000 fr.
Durée de possession	3 ans	+8 ans	
Taux d'impôt	40%	15%	
IBGI	300 000 fr.	165 000 fr.	465 000 fr.

Situation après 2010	Premier logement vendu	Deuxième logement vendu	Total
Plus value imposable	750 000 fr.	1 100 000 fr.	1 850 000 fr.
Durée de possession	3 ans	+8 ans	+11 ans
Taux d'impôt			10%
IBGI			185 000 fr.

G. LAPLACE. SOURCE: ?

Le remploi s'utilise désormais différemment

Le fisc cumule aujourd'hui la plus-value sur la vente d'un premier logement à celle perçue sur la cession d'un second bien

Vous achetez une maison ou un appartement pour résidence principale, que vous revendez quelque temps plus tard pour acquérir un autre logement, toujours en résidence principale. Le bénéfice obtenu sur la cession du premier logement vous sert (tout ou partie) à l'achat du nouveau bien immobilier. Cette pratique, aussi naturelle que courante, est assujettie à l'impôt, en l'occurrence, à Genève, à celui sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI; lire aussi le texte ci-contre).

Toutefois, le contribuable propriétaire peut invoquer le remploi. Il s'agit du droit de demander aux autorités fiscales cantonales un report de l'IBGI. Concrètement, le fisc taxe la plus-value réalisée lors de la vente, mais le paiement effectif de l'impôt sera provisoirement suspendu.

L'administration fiscale a modifié sa pratique du remploi. Avant 2010, lorsqu'il vendait un bien, le propriétaire immobilier voyait la plus-value réalisée être taxée. Par la suite, lorsque ce

même propriétaire achetait un autre objet, le fisc lui remboursait alors (en espèces et non pas sous la forme d'un crédit d'impôt) le montant de la taxe perçue sur le bénéfice obtenu lors de la vente précédente (voir l'exemple dans le graphique ci-dessus).

Depuis 2010, le fisc ne taxe plus le gain obtenu lors de chaque vente, mais cumule les plus-values successives. La plus-value sur le premier bien est ainsi additionnée à celle sur le deuxième objet. Et ainsi de suite. Le taux concernant la plus-value totale (gain sur le premier objet et gain sur le suivant) est obtenu par l'addition des durées pendant lesquelles le contribuable a été propriétaire et a occupé en tant que résidence principale chacun des logements considérés (voir à nouveau le tableau). F.B.

PUBLICITÉ

FiduCompta SERVICE SARL
COMPTABILITÉ - FISCALITÉ - DÉCLARATION D'IMPÔTS - CONTRÔLE DE GESTION

DÉCLARATION DÈS 80.-
SUR RENDEZ-VOUS À NOS BUREAUX, 6 ROUTE DES JEUNES OU AUPRÈS DE NOTRE AGENCE SITUÉE SUR LA RIVE GAUCHE EN TÉLÉPHONANT AU 079 244 62 27
DÉPLACEMENT À DOMICILE (SUPPLÉMENT DE FR. 20.-)

TARIF FORFAITAIRE:
POUR TOUS VOS MANDATS FIDUCIAIRES

www.fiducumpta.ch
info@fiducumpta.ch TRANSMISE À L'ADMINISTRATION FISCALE EN 72H DÈS RÉCEPTION

Route des Jeunes 6 - 1227 Les Acacias - Carouge
T. 022 771 46 40 - F. 022 771 46 41 - P. 079 236 95 57

PUBLICITÉ

FIDUCIAIRE FIDELIS SARL
Rue de la Servette 93 - 1202 Genève
Tél. 022 733 77 10
Fax 022 733 79 30
www.fidelis.ch
info@fidelis.ch

IMPÔTS 2011
La certitude du calcul de votre impôt au plus juste. Tarifs très compétitifs
Déclarations genevoises et vaudoises

IMPOT SERVICE

VOTRE DÉCLARATION D'IMPÔTS VOUS REND-ELLE NERVEUX?
Alors...
Tél. 022 321 10 11 • Fax 022 321 10 08

ou sur rendez-vous auprès d'une de nos agences suivantes:

Acacias / Carouge	5, rue des Pervenches	022 343 28 62
Carouge	3, rue de la Faiencerie	079 636 08 84
Champel / Malagnou	4, chemin Beau-Soleil	022 346 53 23
Chêne-Bourg	133, rue de Genève	078 776 67 36
Eaux-Vives	35, rue du 31-Décembre	076 589 52 47
Grand-Lancy	1, chemin des Mésanges	022 343 29 79
Meyrin	49, route de la Prulay	022 782 41 53
Plan-les-Ouates	5A, chemin de la Plamatte	022 794 78 95
Saint-Jean/Charmilles	11, Av. Devin-du-Village	076 376 25 51
Servette	22, avenue Ernest-Pictet	022 344 09 81
Thônex	133, rue de Genève	078 776 67 36
Vandœuvres	133, rue de Genève	078 776 67 36
Versoix	29, Rte de Sauverny	022 755 55 94
Veyrier	14, chemin de la Vieille-Ferme	079 382 13 43

Impôts à domicile (supplément de Fr. 40.-) 022 794 78 95

■ La déclaration simple	célibataire	Fr. 105.-
	couple	Fr. 120.-
■ La déclaration avec immobilier ou titres sur relevé bancaire avec estimation fiscale	célibataire	Fr. 150.-
	couple	Fr. 170.-
■ La déclaration avec immobilier et titres sur relevé bancaire avec estimation fiscale	célibataire	Fr. 180.-
	couple	Fr. 200.-

Ces prix sont nets, sans aucun supplément, à l'exception de la TVA 8% et des frais pour l'estimation fiscale des titres si elle n'est pas faite par la banque, ou selon le devis pour la comptabilité.

janvier 2012

Genève - Vaud

MOI JE DORS TRANQUILLE POUR MA DÉCLARATION ET MA COMPTABILITÉ JE ME REPOSE SUR...

IMPOT SERVICE

Tél. 022 321 10 11

40, rue du Stand ■ 1204 Genève ■ fax 022 321 10 08
www.impotservice.ch

ASSOCIATION GENEVOISE AGEDEC POUR LA DÉFENSE DES CONTRIBUABLES

Soyez serein face à l'Administration fiscale cantonale

AGEDEC vous protège et vous aide

- Permanence téléphonique
- Protection juridique fiscale
- Formulaire pour propriétaire immobilier, etc.

Renseignements et inscriptions
Case postale 5704 - 1211 Genève 11
Tél. 022 320 44 00 - Fax 022 321 10 08

✂ **Demande d'adhésion**
(Cotisation annuelle CHF 60.-)

Nom _____
Prénom _____
Adresse _____
NPA _____
Localité _____

A retourner à:
AGEDEC - Case postale 5704 - 1211 Genève 11
Tél. 022 320 44 00 - Fax 022 321 10 08