

Achat d'un bien: le remploi est-il possible?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la CGI *



Question de Stéphane M, à Troinex: «Je suis propriétaire d'un appartement et souhaite le vendre. Suis-je soumis à l'impôt sur les gains immobiliers si j'achète un nouveau logement avec le produit de cette vente?»

Si le vendeur réalise un bénéfice dans le cadre de la vente de son bien immobilier, cette plus-value sera automatiquement soumise à un impôt sur les gains immobiliers. Cet impôt frappe les personnes qui ne sont pas des professionnels de l'im-

mobilier. Ceux-ci sont taxés sur le revenu lorsqu'il revend des immeubles.

Selon la loi, lorsque l'aliénateur, dans un délai de cinq ans, utilise le produit de la vente pour acquérir, construire ou transformer un immeuble de même nature, l'impôt perçu peut être remboursé. On parle alors de «remploi». Sous réserve des propriétés agricoles et des immeubles cédés à des corporations de droit public, seul le logement occupé par le propriétaire peut faire l'objet d'un remploi. Le remboursement de l'impôt intervient lorsque l'immeuble de remplacement se trouve en Suisse. Un remploi intercantonal est donc tout à fait possible.

Un réinvestissement de la plus-value réalisée lors de la vente dans l'achat d'une nouvelle résidence principale permet de reporter l'impôt sur les gains immobiliers. En effet, la perception de l'impôt est différée lorsque le vendeur réinvestit le tout ou partie du bénéfice réalisé dans l'acquisition d'un nouveau logement qui remplit la même nature, ce qui n'implique pas que le nouveau logement soit de taille identique ni de qualité sem-

blable au bien aliéné. Le remboursement est également possible lorsqu'il y a utilisation du produit de la première vente pour construire un bien immobilier sur un nouveau terrain ou transformer un immeuble de même nature. L'impôt remboursé sera ainsi exigible lors de l'aliénation de l'immeuble de remplacement.

Il convient de préciser, par ailleurs, que le Tribunal administratif genevois a jugé que le remploi successif de bénéfice du produit de la vente de l'immeuble de remplacement n'est pas autorisé. En d'autres termes, si le contribuable doit payer l'impôt lorsqu'il aliène l'immeuble de remplacement, il n'est pas possible d'utiliser tout ou partie du bénéfice qu'il a perçu pour acheter et occuper un nouveau logement. Une fois que le produit de la vente d'un immeuble est utilisé pour l'achat d'un logement, il n'est donc pas permis de l'utiliser une nouvelle fois pour l'acquisition d'un autre immeuble.

* Chambre genevoise immobilière
www.cgionline.ch

