

## REPORT D'IMPOT DANS LE CAS D'UN BIEN IMMOBILIER DE REMPLACEMENT

Dans le cas d'un bien immobilier de remplacement, le Tribunal fédéral (TF) prescrit que les Cantons reportent l'impôt sur les gains immobiliers. En voici les conditions : la plus-value concerne un bien immobilier pour le propre logement et resté longtemps dans les mains des mêmes propriétaires. Il faut que la plus-value soit investie dans l'achat ou la construction d'un bien comparable en Suisse. Cette pratique se fonde sur la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (art. 12 al. 3 lettre e LHID).

### Délai et objet de remplacement

La pratique usuelle tolère un délai de 2 ans. A la vente d'un bien, on contrôle que le vendeur contribuable a habité ce bien. En effet, dans le cas de la vente d'une résidence secondaire, il n'y a pas de report d'impôt possible. Si le vendeur vend un immeuble à plusieurs appartements dont il occupait un lot, le report d'impôt ne concerne que l'appartement qu'il occupait en propre logement. Il en va de même lors de la vente d'un bien en copropriété ou en propriété commune.

### Comment cela se passe-t-il ?

L'impôt sur les gains immobiliers n'est pas prélevé mais reporté. Lors de la vente future du bien de remplacement, on tiendra compte non seulement de la hausse de sa valeur, mais aussi de l'impôt reporté issu du premier bien. Ces points sont également importants dans le cas de divorce ou de succession.

### Comment calcule-t-on le report d'impôt ?

Cela dépend du rapport entre le prix d'achat et le prix de vente du premier bien, ainsi que du prix d'achat du second bien. Voici un exemple chiffré :

- Prix d'achat bien 1      CHF 800'000
- Prix de vente bien 1    CHF 1'200'000
- Gains immobiliers      CHF 400'000

Prix d'achat bien 2	1'300'000	1'000'000	750'000
Calcul*	0	200'000	400'000
Report*	400'000	200'000	

\*Calcul/report des gains immobiliers imposables

### A combien se monte l'impôt ?

Afin de profiter d'un report d'impôt, le bien de remplacement doit se trouver en Suisse. Le report est donc aussi appliqué si on change de canton. Voici la pratique des cantons dans ce cas-là (base = Canton de Zurich) :

- Si le **bien de remplacement dans le même canton est vendu dans les 5 ans**, c'est la commune de départ qui prélève l'impôt sur les gains immobiliers. Et donc, selon son tarif.
- Si le **bien de remplacement dans le même canton est vendu après au moins 5 ans**, c'est la commune d'arrivée qui prélève l'impôt sur les gains immobiliers des 2 biens. Et donc, selon son tarif.
- Si le **bien de remplacement dans un autre canton est vendu dans les 5 ans**, c'est la commune de départ qui prélève l'impôt sur les gains immobiliers. Et donc, selon son tarif.
- Si le **bien de remplacement dans un autre canton est vendu après au moins 5 ans**, c'est la commune d'arrivée qui prélève l'impôt sur les gains immobiliers. Et donc, selon son tarif.

### Comment en profiter ?

Le contribuable doit demander le report d'impôt. Pour l'estimation, la commune de départ donne à celle d'arrivée le montant des gains immobiliers reportés. La commune de départ contrôle régulièrement si les conditions du report d'impôt sont toujours remplies.

## Les dispositions testamentaires ne sont pas déterminantes en ce qui concerne les avoirs du 2<sup>e</sup> pilier

Un couple vivant en concubinage doit s'annoncer auprès des caisses de pensions s'il veut que le concubin survivant soit considéré comme bénéficiaire. Et ce, pour autant que le règlement le prévoit. **Attention, le stipuler dans un testament ne suffit pas** : les avoirs du 2<sup>e</sup> pilier ne tombent pas dans la masse successorale du testateur et il ne peut donc pas en disposer dans son testament.

Le TF a tranché en faveur de la caisse de pensions sur un cas présentant cette problématique. Les concubins ont vécu 7 ans ensemble. Le concubin survivant n'a pas eu droit à la rente de veuf de la caisse de pensions car leur concubinage n'était pas déclaré à la caisse de pensions. Sans clause bénéficiaire écrite donnée par l'assuré, le capital en cas de décès n'a également pas été versé. (BGER 9C\_284/2015)

## Pilier 3a – Limitation de la part en actions à 50%... ou pas ?

Les directives de placement de l'Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2) limitent normalement la part en actions à 50% de la fortune de prévoyance. Ces directives sont applicables aux avoirs 3a.

L'art. 50 al. 4 OPP2 laisse pourtant une possibilité d'élargissement de cette règle. Voici ce qu'on y lit : *Si l'institution de prévoyance prouve de façon concluante dans l'annexe aux comptes annuels qu'elle respecte les al. 1 à 3, elle peut, sur la base de son règlement, étendre les possibilités de placement (...).*

Certaines fondations de prévoyance utilisent cette possibilité pour le pilier 3a. Depuis peu, quelques assurances offrent une part en actions plus élevée (par ex. Swiss Life avec 100% de possible part en actions). Et même les banques s'y mettent (par ex. la Raiffeisen avec 67% et l'UBS avec 75%).

## La réforme de la prévoyance – opportunité politique ?

Une étude de l'Institut für Versicherungswirtschaft démontre que seuls 23% de la population active ont confiance en l'actuel système de prévoyance. Près de 60% pensent qu'une réforme de fond du système de la prévoyance de vieillesse est nécessaire. Beaucoup se posent la question des droits acquis.

Il n'y a pas d'accord sur les mesures visant à réduire les prestations (hausse de l'âge de la retraite ou réduction des rentes de vieillesse. 2/3 des sondés refusent une hausse de l'âge de la retraite et une réduction de 15% des rentes de vieillesse issues des caisses de pensions.

Le consensus se porte naturellement plus facilement sur des mesures visant à améliorer le financement. Près de la moitié des sondés seraient d'accord de payer plus de cotisation à la caisse de pensions et à l'AVS et approuveraient une hausse de la TVA.

La réforme de la prévoyance 2020 du Conseil fédéral risque donc de souffrir lors de son passage dans les urnes.

**Toute l'équipe de Mendo SA espère que vous avez passé un magnifique été !**