



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46
site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Par courriel : vernehmlassungen@estv.admin.ch

Commission de l'économie et des
redevances du Conseil national
3003 Berne

Lausanne, le 17 juin 2009 ms/cd

Consultation relative à l'initiative parlementaire « Acquisition d'un nouveau logement. Encourager la mobilité professionnelle »

Madame, Monsieur,

La Fédération romande immobilière (FRI), qui regroupe les Chambres immobilières cantonales romandes, a pris connaissance de la procédure de consultation en cours relative à l'initiative parlementaire « Acquisition d'un nouveau logement. Encourager la mobilité professionnelle ».

Les propriétaires fonciers étant directement concernés par cette initiative, nous avons examiné attentivement le dossier mis en consultation. Nous vous prions de trouver ci-dessous notre prise de position.

Enjeux

L'article 12, alinéa 3, lettre e de l'actuelle LHID prévoit que l'imposition du gain immobilier est différée en cas de vente de l'habitation ayant durablement et exclusivement servi au propre usage du contribuable dans la mesure où le produit de la vente est affecté à l'acquisition d'une habitation servant au même usage.

L'initiative parlementaire propose de fixer dans la loi la méthode de calcul applicable pour déterminer la part du bénéfice réinvesti dans le cadre du report d'imposition du gain immobilier. Elle modifie l'article 12 de l'actuelle LHID à deux égards :

- Elle prévoit de compléter cet article en accordant au contribuable la possibilité de renoncer au report de l'imposition (article 12, alinéa 3, lettre e *in fine* AP-LHID) ;

- Elle propose l'adjonction d'un nouvel alinéa 3bis (article 12, alinéa 3bis AP-LHID) stipulant qu'en cas de réinvestissement partiel du gain immobilier, l'imposition est différée en fonction du rapport entre le réinvestissement et le produit obtenu (méthode relative). Les conflits de compétence en cas d'acquisition du nouveau bien dans un autre canton sont réglés comme suit :
 - en principe, le canton du lieu de situation du nouveau bien est compétent pour imposer le gain immobilier réalisé ;
 - toutefois, si le bien est aliéné dans les cinq ans suivant son acquisition, le canton du lieu de situation du bien remplacé peut imposer le gain dont l'imposition a été différée (procédure de rappel d'impôt au sens de l'article 53 LHID).

Par ailleurs, l'initiative parlementaire vise à régler la collaboration entre les cantons dans le cadre de la procédure de l'article 12 alinéa 3bis AP-LHID (article 49a AP-LHID).

Enfin, elle prévoit qu'un délai de deux ans est donné aux cantons pour adapter leur législation (art. 72l AP-LHID), l'ancien droit restant applicable pour les habitations acquises en remplacement dont l'inscription au registre foncier a lieu moins de deux ans après l'entrée en vigueur des modifications susmentionnées (art. 78d AP-LHID).

Position de la FRI

Pour calculer la part du bénéfice réinvesti, deux méthodes sont envisageables. D'après la méthode absolue, l'imposition du gain est différée à concurrence de la différence entre le réinvestissement et les dépenses d'acquisition de l'objet aliéné. La méthode relative se fonde quant à elle sur une approche purement proportionnelle. L'imposition du gain est en effet différée en fonction du rapport entre le réinvestissement et le produit de la vente. Ce rapport, exprimé en pourcent, permet de déterminer la part du gain immobilier dont l'imposition est différée.

Auparavant, les cantons étaient libres de choisir entre l'application de la méthode absolue ou relative. Le Tribunal fédéral a toutefois considéré dans un arrêt du 2 mars 2004 que la méthode absolue s'avérait être la méthode adéquate.

La FRI soutient cette initiative qui entend fixer dans la loi l'application de la méthode relative, fiscalement plus favorable au propriétaire qui vend son bien en vue d'en acheter un autre que la méthode absolue dès lors que le montant dont l'imposition est différée est plus élevé dans le premier cas. Cela va dans le sens d'un soutien à la mobilité. Le contribuable qui souhaite acquérir un bien de remplacement meilleur marché (mutation professionnelle, modification de la situation familiale ou financière) est ainsi encouragé dans sa démarche. Le montant dont l'imposition a été différée peut être utilisé par le contribuable en vue d'effectuer des travaux de rénovation ou visant à économiser l'énergie sur le nouveau bien acquis.

Cette initiative concrétise en outre le mandat constitutionnel d'encourager l'accès à la propriété de logement (art. 108 Cst.) et contribue à la sécurité du droit en établissant dans la loi des règles claires pour le report d'imposition du gain immobilier en cas d'acquisition d'un nouveau logement et pour la répartition des compétences cantonales dans la perception de l'impôt. Elle n'entraîne au final pas de pertes pour les cantons, l'imposition d'une part du gain étant uniquement différée.

Exemple de calcul :

Méthode absolue :

Prix d'acquisition du premier bien :	Frs.	450'000
Prix de vente du premier bien :	Frs.	1'000'000
Prix d'acquisition du bien de remplacement :	Frs.	800'000
Gain immobilier :	Frs.	550'000

Calcul :

Montant dont l'imposition est différée :	$800'000 - 450'000 = 350'000$
Montant imposé immédiatement :	$550'000 - 350'000 = 200'000$

Méthode relative :

Prix d'acquisition du premier bien :	Frs.	450'000
Prix de vente du premier bien :	Frs.	1'000'000
Prix d'acquisition du bien de remplacement :	Frs.	800'000
Gain immobilier :	Frs.	550'000

Calcul :

Montant dont l'imposition est différée :	$800'000 / 1'000'000 \times 100 = 80\%$ $550'000 \times 80\% = 440'000$
Montant imposé immédiatement :	$550'000 - 440'000 = 110'000$

En vous remerciant de l'attention que vous porterez aux considérations ci-dessus, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

La juriste :



Marie Siegfried