

ÉDITORIAL

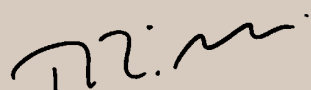
Le Canton de Genève est sans doute apprécié pour sa qualité de vie, mais pas forcément pour sa fiscalité modérée. En outre, la fiscalité genevoise aime à l'excès l'immobilier, à tel point qu'elle lui réserve le plus généralement un traitement assez lourd (impôt immobilier complémentaire, impôt sur la fortune, droits de mutation...).

Et pourtant! Un rescapé émerge de ce tableau peu réjouissant: le propriétaire de sa résidence privée au moment de la revente, mais, bien entendu, sous certaines conditions.

Reconnaissons en effet que, en ce qui concerne l'impôt sur les gains immobiliers applicable à un propriétaire de villa ou d'appartement utilisé à titre de résidence principale, le taux d'imposition est sinon favorable, du moins raisonnable et témoigne d'un souci d'équité et d'équilibre: les plus-values à court terme sont fortement taxées (50%), alors que la détention à long terme (plus de dix ans) permet de bénéficier d'un taux d'imposition tout à fait réduit (10%). Il en ira autrement – mais ce n'est pas l'objet de cette newsletter – de toute personne considérée comme un professionnel de l'immobilier qui se verra alors appliquer un taux compris entre 40 et 50% (sans même mentionner l'AVS...).

Le report de l'impôt en cas d'achat d'une nouvelle résidence principale est également une facilité appréciable (quoique justifiée).

On peut dès lors considérer que le propriétaire de sa résidence constitue un cas particulier plutôt correctement traité, ce qui contribue sans doute – avec les taux hypothécaires bas – à l'envie d'accession à la propriété qui s'exprime dans le marché, et de façon croissante depuis un certain nombre d'années.



Thierry Barbier-Mueller
Administrateur délégué du Groupe SPG

Présentation de l'impôt sur les gains immobiliers dans le Canton de Genève

Le Canton de Genève prélève un impôt sur les gains générés lors de l'aliénation de tout actif immobilier situé dans le Canton. Le propriétaire d'une villa ou d'un appartement détenu à Genève dans sa fortune privée sera donc imposé sur le bénéfice net réalisé lors de sa vente.

Le taux de l'impôt est dégressif en fonction de la durée de détention du bien par le vendeur et peut même atteindre 0% selon le nombre d'années de possession avant l'aliénation. Enfin, il existe certaines exceptions au prélèvement de l'impôt, en particulier lorsque le gain est réinvesti dans l'achat d'une nouvelle propriété, auquel cas l'imposition peut parfois être prorogée.

Quel est l'objet de l'impôt ?

L'impôt sur les gains immobiliers a pour principal objet les gains réalisés lors de l'aliénation de biens immobiliers sis dans le Canton de Genève. Ainsi, le bénéfice net provenant de la vente d'un immeuble ou d'autres actes conférant sa propriété ou sa disposition économique est frappé de l'impôt. L'aliénation d'actions de sociétés immobilières (SI) est également visée.

Quel est le taux de l'impôt ?

Le taux de l'impôt décroît au fur et à mesure de la détention du bien. Il varie, selon le droit genevois actuel, de 50% pour une durée de possession de moins de deux ans à 0% lorsque la période de possession est supérieure à vingt-cinq ans.

Ainsi, le taux d'imposition s'élève à 40% lorsque le vendeur a détenu l'immeuble pendant une durée de deux à trois ans, à 30% pour une durée de détention entre quatre

et cinq ans, à 20% entre six et sept ans, et à 15% entre huit et neuf ans. Ensuite, pour toute aliénation après une possession de dix ans au moins, mais moins de vingt-cinq ans, le taux d'imposition est de 10%.

Sur quelle base l'impôt est-il calculé ?

L'impôt est perçu sur la différence entre le prix de vente et la valeur d'acquisition du bien.

La valeur d'acquisition correspond au prix payé pour l'achat du bien, augmenté des impenses, à savoir les frais liés à son acquisition (frais de notaire, etc.) et les dépenses qui en ont augmenté la valeur. Si l'acquisition est survenue plus de dix ans avant l'aliénation, il est possible de faire valoir sa valeur fiscale dix ans avant l'aliénation majorée de 30%, ou sa valeur fiscale cinq ans avant l'aliénation s'il s'agit d'un immeuble locatif.

Quant à la valeur d'aliénation, il s'agit du prix de vente, diminué des impenses supportées à cette occasion.

Si des travaux à plus-value importante ont été entrepris depuis l'acquisition du bien, par exemple un agrandissement de la maison, le gain sur ces travaux est imposé séparément. Le taux applicable à cette portion de plus-value est alors déterminé en fonction de la date d'achèvement de ces travaux.

Qui doit payer l'impôt ?

L'impôt est dû par l'aliénateur ou le bénéficiaire du gain. Celui-ci est redevable de l'impôt même s'il est domicilié hors du Canton de Genève.