

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.

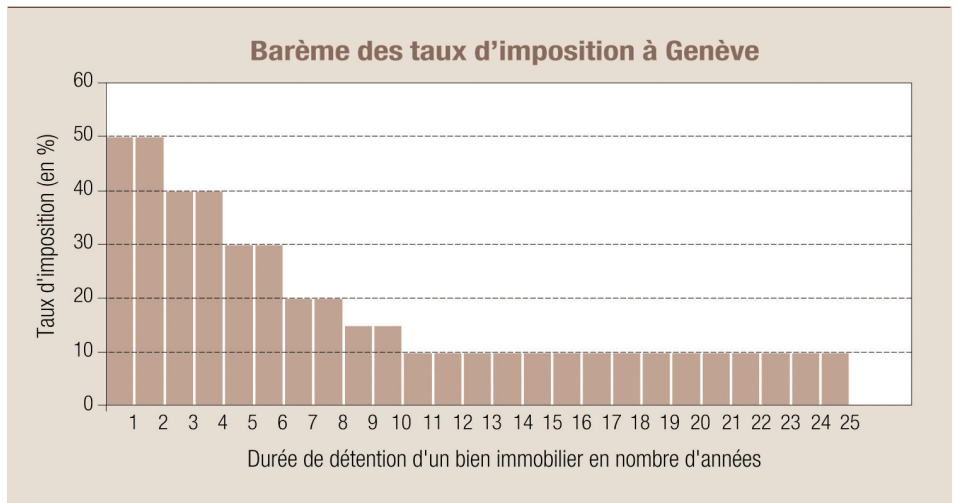
ALIÉNATION D'IMMEUBLE ANCIENNEMENT DÉTENU PAR UNE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Lorsque le bien immobilier transféré a été acquis par l'aliénateur dans le cadre d'une liquidation de société immobilière, il convient de distinguer deux situations. Le gain réalisé par l'ancien actionnaire lors de l'aliénation subséquente du bien immobilier à un tiers peut en effet être soumis à l'impôt sur les gains immobiliers à des conditions différentes, selon que le bien a été acquis lors d'une liquidation ordinaire ou facilitée.

Dans le premier cas, pour déterminer le gain imposable, la valeur d'acquisition retenue correspond à la valeur de l'immeuble au jour du transfert à l'actionnaire, et non à la valeur d'acquisition des actions par ce dernier. Quant à la durée de détention de l'immeuble permettant de fixer le taux d'imposition du gain (entre 50% et 0%), elle est calculée à partir du jour de la liquidation de la société et ce indépendamment du temps pendant lequel l'actionnaire a été propriétaire des actions de la société immobilière.

La situation est par contre différente lorsque l'on est en présence d'une liquidation dite facilitée. Pour mémoire, afin de favoriser la liquidation des sociétés immobilières, les autorités fiscales fédérales et genevoises avaient décidé d'accorder un allègement fiscal en faveur des sociétés immobilières, ainsi qu'à leurs actionnaires, dont la liquidation intervenait entre le 1^{er} janvier 1995 et le 31 décembre 2003. Or, le gain réalisé lors de l'aliénation subséquente d'un immeuble acquis dans le cadre d'une telle liquidation bénéficie lui aussi d'un régime privilégié.

En effet, si l'aliénation a lieu dans les huit ans suivant la liquidation, la pratique de l'administration fiscale genevoise consiste à n'imposer le gain qu'au taux de 15%. Dans ce cas cependant, le montant des impenses admissibles est limité. On précisera enfin que l'application de ces mesures doit faire l'objet d'une demande expresse du contribuable.



Le vendeur peut-il bénéficier d'avantages s'il utilise le produit de la vente pour l'achat d'un bien immobilier ?

Lorsque le vendeur utilise le produit de la vente pour le réinvestir dans un nouveau logement, il peut demander, sous certaines conditions, le remboursement de l'impôt payé. On parle alors de remploi du gain immobilier. Il ne s'agit toutefois pas d'une exonération, puisque l'impôt remboursé deviendra ensuite exigible lorsque l'immeuble de remplacement sera à son tour vendu.

Pour qu'un cas de remploi soit réalisé, il faut tout d'abord que le bénéfice généré provienne de l'aliénation d'une villa ou d'un appartement occupé par le vendeur. De plus, le vendeur doit, dans un délai maximum de cinq ans, utiliser le produit de l'aliénation pour acquérir, construire ou transformer un immeuble de même nature. Si ces conditions sont réunies, le vendeur peut demander le remboursement de l'impôt à concurrence du bénéfice qui a été effectivement investi, en plus du montant de la valeur d'acquisition du bien aliéné.

On précisera que la loi genevoise prévoit d'autres cas de remploi, en particulier lors de la vente d'une propriété agricole exploitée par le vendeur ou sa famille, ou encore lorsqu'un immeuble est cédé à l'Etat pour cause d'utilité publique ou d'intérêt général.

De quoi est-il encore important de tenir compte ?

Il est important de noter que les indications préliminaires qui précèdent ne sont que d'ordre général et qu'une analyse de chaque cas d'espèce est nécessaire, en particulier lors du remploi du gain immobilier.

On précisera en outre que l'impôt sur les gains immobiliers peut viser d'autres situations que celles mentionnées ci-dessus et que, par exemple, le transfert d'immeuble par voie de succession ou de donation subit un traitement particulier, qui a d'ailleurs fait l'objet d'une récente modification de la pratique. Par ailleurs, d'autres impôts peuvent entrer en ligne de compte, par exemple les droits de mutation ou les droits de donation et de succession.

Il convient enfin de relever que les principes exposés ici se fondent sur les règles légales et la pratique administrative en vigueur à ce jour, celles-ci étant susceptibles de changer dans le futur. On précisera à cet égard que le droit genevois n'a pas subi d'adaptation suite à l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID), mais que l'administration fiscale genevoise a nonobstant adapté sa pratique sur certains points. ■

Newsletter rédigée par M^e Fouad Sayegh, avocat au sein de l'Etude Oberson Avocats, LL.M. Droit fiscal international (New York University School of Law).



Ventes Résidentielles

Le département des Ventes Résidentielles de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE vous conseille et vous guide tout au long du processus de vente. Fort de son savoir-faire et de son réseau de compétences, il est à même de vous offrir un service de qualité et personnalisé. La SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE propose également, dans le prolongement des activités d'achat et de vente de biens immobiliers du Groupe SPG, un conseil en assurances et planification financière qui permet à l'acquéreur d'analyser sa situation, de mesurer ses possibilités d'investissement et de trouver sur le marché les solutions les plus avantageuses et les mieux adaptées pour organiser son financement hypothécaire. Ainsi, dans le prolongement même de l'activité des courtiers, les acquéreurs bénéficient d'une prestation complète qui ne fait l'objet d'aucune facturation.

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE • Ventes Résidentielles • Route de Chêne 36 • 1208 Genève
Tél. +41 (0)58 810 30 20 • Fax +41 (0)58 810 30 35 • E-mail vente@spg.ch • www.spg.ch