

Remploi avec réinvestissement partiel

Circulaire N. 19 du 31 août 2001

1. Situation initiale

En cas de remploi commercial ou privé, le report d'imposition est complet lorsque le produit de l'aliénation est entièrement investi dans l'acquisition de l'objet de remplacement. La question de l'ampleur du remploi se pose en revanche lorsque le montant réinvesti est inférieur au produit de l'aliénation. Dans ce cas (« réinvestissement partiel »), deux méthodes de calcul sont appliquées par les cantons pour fixer le montant du remploi : l'une est dite absolue, l'autre proportionnelle. Cette application concurrente de méthodes différentes n'est pas souhaitable du point de vue de l'harmonisation des impôts directs. Dans les relations intercantionales, elle peut provoquer des conflits de lois source d'une double imposition ou d'une exemption de gains effectivement réalisés. Une uniformisation s'impose.

2. Dispositions légales

Aux termes de l'art. 12, al. 3, LHID, l'imposition est différée :

let. d En cas d'aliénation totale ou partielle d'un immeuble agricole ou sylvicole, à condition que le produit de l'aliénation soit utilisé dans un délai raisonnable pour l'acquisition d'un immeuble de remplacement exploité par le contribuable lui-même ou pour l'amélioration d'immeubles agricoles ou sylvicoles appartenant au contribuable et exploités par lui-même ;

let. e En cas d'aliénation de l'habitation (maison ou appartement) ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai approprié, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage.

Selon l'al. 4 de cette disposition, les règles concernant le remploi commercial sont aussi applicables dans les cantons qui soumettent à l'impôt sur les gains immobiliers les gains réalisés lors de l'aliénation d'immeubles faisant partie de la fortune commerciale (système moniste), à condition que ces gains ne soient pas soumis à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice ou que l'impôt sur les gains immobiliers soit déduit de l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice (art. 8, al. 4 et 24, al. 4 LHID). Aucune disposition de la LHID ne précise la manière dont le report d'imposition (soit la charge fiscale latente) doit être calculé.

Aux termes de l'art. 12, al. 3, let. d et e, l'imposition est différée lorsque le « produit de l'aliénation » (et non pas le « gain » réalisé lors de l'aliénation) est utilisé pour l'acquisition d'un immeuble de remplacement. Le remploi est rendu possible prioritairement par la libre disposition des fonds jusqu'alors investis dans l'immeuble, et le gain immobilier dont l'imposition est différée correspond à la différence entre les dépenses d'investissement de l'immeuble aliéné et le prix d'acquisition de l'immeuble de remplacement, s'il est supérieur à ces dépenses.

3. Méthode de calcul dite absolue

Selon cette méthode (dite également, de manière imagée, méthode de l'écrémage ou « Abschöpfungsmethode »), le gain immobilier réalisé lors de l'aliénation de l'immeuble n'est imposable que dans la mesure où le produit de l'aliénation n'est pas affecté au emploi. Le choix de cette méthode résulte d'une interprétation littérale des dispositions applicables (« à condition que le produit de l'aliénation soit utilisé » ou « dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté ») et tient compte des exigences de la pratique. L'exemple suivant illustre le sens et l'application de cette méthode. Dans le cadre de la méthode de calcul absolue, et contrairement à ce qui se passe si l'on retient la méthode proportionnelle, l'imposition du gain n'est pas différée lorsque le montant réinvesti dans l'acquisition de l'objet de remplacement est inférieur aux dépenses d'investissement (prix d'acquisition et impenses) de l'immeuble aliéné.

3.1 Exemples de emploi dans le cadre de l'imposition des gains immobiliers

- **Dépenses d'investissement inférieures au montant réinvesti**

Produit de l'aliénation	4'500'000
Dépenses d'investissement	3'475'000
Montant réinvesti	3'800'000

<u>Différé d'imposition :</u>	
Montant réinvesti :	3'800'000
Dépenses d'investissement	<u>3'475'000</u>
Gain dont l'imposition est différée	325'000

<u>Gain immobilier imposable :</u>	
Produit de l'aliénation	4'500'000
Emploi	<u>3'800'000</u>
Gain imposé	700'000

<u>Dépenses d'investissement de l'immeuble de remplacement</u>	3'475'000
--	-----------

- **Dépenses d'investissement supérieures au montant réinvesti**

Produit de l'aliénation	4'500'000
Dépenses d'investissement	3'700'000
Montant réinvesti	3'500'000

<u>Différé d'imposition :</u>	0
-------------------------------	---

<u>Gain immobilier imposable :</u>	
Produit de l'aliénation	4'500'000
Emploi	<u>3'700'000</u>
Gain imposé	800'000

<u>Dépenses d'investissement de l'immeuble de remplacement</u>	3'500'000
--	-----------

La méthode absolue est simple et facile à comprendre. Le différé d'imposition est accordé dans la mesure où le gain immobilier n'est pas à la libre disposition de l'aliénateur, parce qu'il a été affecté à l'acquisition d'un objet de remplacement. La partie du produit de l'aliénation qui est à la libre disposition de l'aliénateur est en revanche imposée lors de la réalisation du gain et à un moment où les liquidités nécessaires au paiement de l'impôt sont à disposition du débiteur de cette contribution. Doctrine et jurisprudence se sont prononcées en faveur de cette méthode (M. Langenegger, Handbuch zur bernischen Vermögensgewinnsteuer, Berne 1999, N. 28 ad art. 80a, avec références à la jurisprudence publiée dans la NStP et à plusieurs décisions judiciaires ; LVGE 1997 II N. 31). La méthode directe est aussi retenue pour l'impôt fédéral direct en cas de remploi lors de l'acquisition d'immeubles commerciaux (M. Reich/M. Züger, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht/DBG, N. 24 ad art. 30 ; P. Locher, Kommentar zum DBG, N. 18 ad art. 30). Elle peut être appliquée aux remplois commerciaux au sens de l'art. 12, al. 4, de l'art. 8, al. 4, et de l'art. 24, al. 4, LHID dans les cantons ayant opté pour le système moniste d'imposition (Conférence des fonctionnaires fiscaux d'Etat, Harmonisation fiscale et fiscalité de l'entreprise, Muri/Berne 1995, p. 183).

3.2 Exemples de remploi commercial dans le système moniste

- **Dépenses d'investissement inférieures au montant réinvesti**

Produit de l'aliénation	4'500'000
Dépenses d'investissement	3'900'000
Valeur comptable (valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu)	3'500'000
Montant réinvesti	4'000'000

Différé d'imposition concernant l'impôt sur les gains immobiliers :

Montant réinvesti :	4'000'000
Dépenses d'investissement	<u>3'900'000</u>
Gain dont l'imposition est différée	100'000

Différé d'imposition (report de réserves latentes) dans le cadre de l'imposition du revenu ou du bénéfice :

Dépenses d'investissement	3'900'000
Valeur comptable	<u>3'500'000</u>
Report d'imposition	400'000

Gain immobilier imposable

Produit de l'aliénation	4'500'000
Montant réinvesti	<u>4'000'000</u>
Gain imposable	500'000

<u>Valeur comptable de l'objet de remplacement</u>	3'500'000
--	-----------

<u>Dépenses d'investissement (prix d'acquisition) de l'objet de remplacement</u>	3'900'000
--	-----------

- **Dépenses d'investissement supérieures au montant réinvesti**

Produit de l'aliénation	4'500'000
Dépenses d'investissement	3'900'000
Valeur comptable (= valeur	

déterminante pour l'impôt sur le revenu)	3'500'000
Montant réinvesti	3'800'000
<u>Différé d'imposition pour l'impôt sur les gains immobiliers:</u>	
Montant réinvesti	3'800'000
Dépenses d'investissement	<u>3'900'000</u>
Différé d'imposition	0
<u>Différé d'imposition (report de réserves latentes) dans le cadre de l'imposition du revenu ou du bénéfice :</u>	
Montant réinvesti	3'800'000
Valeur comptable	<u>3'500'000</u>
Report d'imposition	300'000
<u>Gain immobilier imposable :</u>	
Produit de l'aliénation	4'500'000
Dépenses d'investissement	<u>3'900'000</u>
Gain imposé	600'000
<u>Revenu /Bénéfice imposable :</u>	
Dépenses d'investissement	3'900'000
Montant réinvesti	<u>3'800'000</u>
Imposé dans le cadre du résultat de l'exercice	100'000
<u>Valeur comptable de l'objet de remplacement</u>	3'500'000
<u>Dépenses d'investissement de l'objet de remplacement</u>	3'800'000

4. Méthode proportionnelle

Dans le cadre de cette méthode, le différé d'imposition du **gain** réalisé lors de l'aliénation (en lieu et place du **produit** de l'aliénation selon l'art. 12, al. 3, let. d et e LHID) porte sur la part de ce gain réinvestie dans l'acquisition de l'objet de remplacement, part déterminée en fonction du rapport entre montant du emploi et produit de l'aliénation. Il en résulte que le report d'imposition peut aussi concerner une part du gain qui est à la libre disposition de l'aliénateur. Ainsi, dans l'exemple qui suit, l'imposition porte sur une part de 159'490 francs seulement, alors que des liquidités correspondant à un gain de 700'000 francs sont à la libre disposition de l'aliénateur. Le calcul correspond à la méthode applicable en cas d'aliénation d'une partie d'un immeuble.

Exemple :

Produit de l'aliénation	4'500'000
Dépenses d'investissement	3'475'000
Montant réinvesti	3'800'000
<u>Gain immobilier déterminé sans prise en compte du emploi :</u>	
Produit de l'aliénation	4'500'000
Dépenses d'investissement	<u>3'475'000</u>
Gain immobilier « brut »	1'025'000

Différé d'imposition en raison du emploi :

Proportion déterminante :

Montant réinvesti (3'800'000) par rapport au produit de l'aliénation (4'500'000), en pour cent, soit 84,44%

Part du gain immobilier dont l'imposition est différée :

84,44% de 1'025'000 865'510

Gain immobilier imposable:

Gain immobilier « brut » 1'025'000

Différé d'imposition

selon méthode proportionnelle 865'510

Gain imposé 159'490

Dépenses d'investissement de l'objet de remplacement :

Montant réinvesti : 3'800'000

Différé d'imposition 865'510

Différence 2'934'490

L'application de la méthode proportionnelle conduit à déterminer un différé d'imposition (soit un emploi) même dans les cas où le montant réinvesti est inférieur aux dépenses d'investissement de l'immeuble aliéné. Cela en contradiction avec le principe d'une imposition correcte et en temps utile du gain effectivement réalisé. Il est par ailleurs choquant qu'en raison de l'application de cette méthode, un gain important peut être imposé lors de la revente de l'objet acquis en emploi, alors même que l'opération portant sur cet objet se solde par une perte. Dans l'exemple donné, la revente de l'immeuble acquis en emploi pour un prix de 3'400'000 francs (soit pour 400'000 francs de moins que le prix d'acquisition) dégagerait un gain imposable de 465'510 francs selon la méthode de calcul proportionnelle.

5. Recommandation : la méthode de calcul dite absolue

Comparée à la méthode de calcul dite absolue, la méthode de calcul proportionnelle présente plusieurs désavantages d'ordre juridique et pratique. Elle n'est pas en accord avec le principe de la réalisation et peut dans certains cas conduire à des résultats contestables, voir choquants. La Conférence suisse des impôts recommande de ce fait aux cantons de suivre la méthode dite absolue lors du calcul du emploi en cas de réinvestissement partiel et, le cas échéant, de procéder à cette fin aux adaptations légales et réglementaires nécessaires. L'uniformisation de la méthode de calcul permet d'éviter des conflits de double imposition. La Conférence examinera par la suite s'il convient, aux fins de clarification, de donner à cette recommandation une assise dans la LHID.