



Vaud - A quelle sauce vais-je me faire manger par l'impôt sur les gains immobiliers?

Il est tout à fait normal de vouloir optimiser sa déclaration d'impôt. Le bénéfice réalisé lors de la vente d'un bien immobilier est imposé séparément de vos revenus ou de votre fortune. Il s'agit de l'impôt sur les gains immobiliers. La règle de base du calcul est: le bénéfice est égal au prix de vente, moins le prix d'achat.

Le taux d'imposition est dégressif dans le temps. Dans le canton de Vaud, le taux maximal est de 30% et le taux minimal de 7%. Bonne nouvelle: les années d'occupation du bien comptent double. Donc si vous avez habité votre maison ou appartement pendant 12 ans, vous serez imposé à 7% du bénéfice lors de la revente.

En plus du prix d'achat, il existe différentes dépenses supplémentaires que vous pouvez déduire du bénéfice imposable. Il s'agit des impenses. La première catégorie concerne les frais que vous avez payés en plus du prix d'achat du bien. On parle ici des frais dits de notaire, composés essentiellement des droits de muta-



Le fisc, un convive du genre vorace.

que les travaux d'utilité publique auxquels vous avez dû participer financièrement sont également à déduire du bénéfice. Autre catégorie d'impenses: les frais des emprunts hypothécaires engagés au moment de l'achat.

Cette liste n'est pas exhaustive, d'autres dépenses peuvent encore entrer dans la catégorie des impenses qui diminuent la facture finale. Comme vous pouvez le constater, le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers se prépare longtemps à l'avance. Mais rassurez-vous, si vous ne disposez plus de la note de frais de notaire de votre arrière-grand-père, des solutions existent. Vous pouvez par exemple utiliser l'estimation fiscale d'il y a 10 ans à la place du prix d'achat du bien.

tion, des émoluments du Registre foncier, des émoluments de l'acte authentique, des frais de constitution du droit de gage immobilier, des débours et des honoraires du notaire.

Une autre impense déductible est la commission de courtage. Ensuite s'ajoutent toutes les plus-values que vous avez réalisées pour votre bien. Pas les frais d'entretien courants, que vous aurez déjà déduits de votre déclaration d'impôt sur vos revenus annuels. Mais bien les dépenses engagées qui ont augmenté la valeur du bien. Par exemple, si après l'achat, vous avez investi dans une piscine, un jacuzzi, un jardin d'hiver ou encore un couvert à voiture, etc. Tous les travaux qui ont augmenté la valeur de votre bien et que vous n'avez pas pu déduire en tant que frais d'entretien lors de votre déclaration d'impôt, sont des impenses déductibles.

Et voici le tuyau d'un pro: si l'Administration fiscale a accepté une partie seulement d'une dépense en tant que frais d'entretien - par exemple quand vous avez transformé votre salle de bains basique en une salle de bains haut de gamme -, le solde que vous n'avez pu déduire en tant que frais d'entretien devient automatiquement une impense. Les coûts de rachat de servitudes, ainsi

Quel que soit le canton où se trouve le bien que vous désirez vendre, un archivage de vos papiers en bonne et due forme vous sera d'une grande utilité pour optimiser votre déclaration d'impôt. Notez encore, et cela est également valable pour tous les cantons, que vous pouvez reporter l'imposition si vous rachetez un bien immobilier destiné à votre propre usage dans les deux ans après votre vente. Il s'agit du remploi.

Vous pouvez remplir la déclaration vous-même. Le notaire qui s'occupe de la vente peut aussi s'en charger, tout comme votre comptable. Mais faire appel à un spécialiste en matière d'impôt sur les gains immobiliers peut s'avérer plus rentable dans une majorité des cas, et certainement si votre situation est un tant soit peu complexe. ■

Tabelle de l'impôt sur les gains immobiliers pour le canton de Vaud

Nombre d'années	Pourcentage
Jusqu'à 1 an	30 %
1 à 2 ans	27 %
2 à 3 ans	24 %
3 à 4 ans	22 %
4 à 5 ans	20 %
5 à 6 ans	18 %
6 à 7 ans	17 %
7 à 8 ans	16 %
8 à 9 ans	15 %
9 à 10 ans	15 %
10 à 11 ans	14 %
11 à 12 ans	14 %
12 à 13 ans	13 %
13 à 14 ans	13 %
14 à 15 ans	12 %
15 à 16 ans	12 %
16 à 17 ans	11 %
17 à 18 ans	11 %
18 à 19 ans	10 %
19 à 20 ans	10 %
20 à 21 ans	9 %
21 à 22 ans	9 %
22 à 23 ans	8 %
23 à 24 ans	8 %
dès 24 ans	7 %

Davantage d'informations sur ce sujet >>>

