



La différence entre le solde disponible et le bénéfice imposable

Dans le Journal de l'Immobilier du 21 juin 2023, j'ai rédigé un article au sujet de l'impôt sur les gains immobiliers. Depuis cette parution, plusieurs personnes m'ont posé une question récurrente: «Si j'ai une hypothèque de tant à rembourser, combien d'impôt devrais-je payer si je vends à tel prix?»

Voici donc la réponse: l'impôt est dû sur le bénéfice. Et ce bénéfice, de manière simplifiée, correspond au prix de vente moins le prix d'achat, après déduction de certains frais. Le fait que vous ayez encore une hypothèque à rembourser n'a aucune importance dans ce calcul.

La confusion provient souvent de la distinction entre le bénéfice imposable... et le solde disponible. Le premier intéresse l'administration fiscale. Le second, c'est l'argent qu'il vous reste réellement en fin de compte. Et ces deux montants peuvent être très différents.

Si ce que je viens d'écrire vous paraît évident, vous pouvez passer à l'article suivant.

Mais si cela vous laisse un brin perplexe, suivez-moi: deux exemples vont éclaircir la situation.

Exemple 1: Monsieur Schmoltz, avec hypothèque

Monsieur Schmoltz travaille aux HUG. En 2005, il achète un 4 pièces au 4^e étage de l'avenue Dumas pour CHF 600 000.-. Il emprunte 65% de la somme, soit CHF 390 000.- en prêt hypothécaire de premier rang, qu'il ne rembourse pas durant les vingt ans qui suivent.

En 2025, à l'heure de la retraite, il décide de vendre pour s'installer en Valais. Il mandate un courtier professionnel, qui vend l'appartement au prix du marché: CHF 1 400 000.-.

Alors, quel bénéfice réalise-t-il, et combien lui reste-t-il en fin de compte?

Exemple 2: Madame de Genève, sans hypothèque

Dans le même immeuble, même étage, même configuration, même prix d'achat en 2005: CHF 600 000.-.

Mais ici, pas d'hypothèque.

Madame de Genève a pu financer l'achat grâce à un héritage reçu tôt dans sa vie.

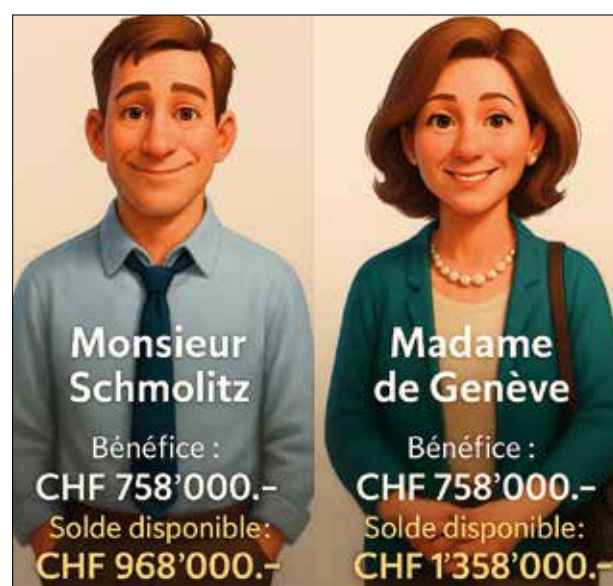
Elle fait appel au même courtier recommandé par Monsieur Schmoltz, qui vend le bien au même prix: CHF 1 400 000.-.

Facile à suivre, n'est-ce pas?

Ce qu'il faut retenir

Dans les deux cas, le bénéfice imposable est strictement identique: CHF 758'000.-.

Mais la somme qui reste réellement en



LAURA

main, le solde disponible, est bien différente: CHF 968'000.- dans un cas, CHF 1'358'000.- dans l'autre.

Le remboursement d'une hypothèque n'a aucune influence sur l'impôt dû, mais il diminue évidemment la somme que vous recevrez sur votre compte à la fin de la vente. C'est une distinction importante, car elle évite bien des surprises.

Et pour la petite histoire...

Il paraît que Madame de Genève et Monsieur Schmoltz profitent désormais tous deux d'un bel appartement à Zermatt. Et qu'ils s'y la coulent douce, ensemble. Comme quoi, même en fiscalité immobilière, certaines histoires se terminent bien. ■

Pour en savoir
davantage >>>



Exemple N° 1

Élément	Montant (CHF)
Prix d'achat	600 000.-
Hypothèque	390 000.-
Commission de courtage	42 000.-
Prix de vente	1 400 000.-
Bénéfice imposable	758 000.-
Solde disponible	968 000.-

Calcul du bénéfice

1 400 000 - 600 000 - 42 000 = 758 000

Calcul du solde disponible

1 400 000 - 390 000 - 42 000 = 968 000

Exemple N° 2

Élément	Montant (CHF)
Prix d'achat	600 000.-
Hypothèque	0.-
Commission de courtage	42 000.-
Prix de vente	1 400 000.-
Bénéfice imposable	758 000.-
Solde disponible	1 358 000.-

Calcul du bénéfice

1 400 000 - 600 000 - 42 000 = 758 000

Calcul du solde disponible

1 400 000 - 0 - 42 000 = 1 358 000