



Notice E: Gain immobilier valable dès 2021

Remploi fortune privée et transfert de propriété entre époux – Report de l'impôt

Art. 134 LI

¹ L'imposition du gain immobilier est différée

- a en cas d'aliénation totale ou partielle d'un logement (maison individuelle ou appartement) ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur ou de l'aliénatrice, à condition que le produit de cette aliénation soit utilisé dans un délai raisonnable pour l'acquisition ou la construction en Suisse d'un objet servant au même usage; dans le cas de maisons locatives, le remploi est possible uniquement pour l'habitation servant au propre usage de l'aliénateur ou de l'aliénatrice;
- b en cas de transfert de propriété entre époux découlant du régime matrimonial et en cas de transfert de propriété entre époux servant à indemniser la contribution extraordinaire d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 CCS) ou à satisfaire des prétentions relevant du droit du divorce, à condition que les deux époux consentent au report de l'impôt.

son achat et son aliénation que celle dégagée par l'immeuble remplacé seront imposées, à moins qu'il y ait à nouveau motif de report de l'impôt (art. 136 LI). Les gains réalisés sur plusieurs immeubles sont additionnés en vue de l'imposition. Par conséquent, il n'y a pas exonération de l'impôt, mais report de l'imposition.

Même si la personne contribuable estime remplir les conditions autorisant un report de l'impôt, elle doit déposer une déclaration d'impôt Gain immobilier dûment remplie auprès de l'Intendance des impôts du canton de Berne, Impôt sur les gains immobiliers. Elle y joindra les moyens de preuve attestant du fait que les conditions du report de l'impôt sont remplies. Ces diverses conditions sont expliquées ci-après.

1.2 Unicité du sujet fiscal

L'unicité du sujet fiscal, c'est-à-dire le fait que le ou la propriétaire du logement aliéné et l'acquéreur ou l'acquéreuse du bien de remplacement sont une seule et même personne découle de l'énoncé des faits caractérisant le remploi (propriétaires identiques lors de l'aliénation et du remploi).

1 Remploi dans la fortune privée (art. 134, lit. a LI)

1.1 Généralités

L'imposition du gain immobilier est différée en cas d'aliénation totale ou partielle d'un **immeuble de la fortune privée** si les **conditions** suivantes sont remplies cumulativement:

- le ou la propriétaire de l'immeuble aliéné et le ou la propriétaire de l'immeuble de remplacement sont **une seule et même personne** (unicité du sujet fiscal);
- le **produit** est utilisé pour l'acquisition d'un **immeuble de remplacement** (réinvestissement);
- tant le bien remplacé que le bien de remplacement doivent respectivement avoir servi et servir **durablement et exclusivement au propre usage** de la personne contribuable;
- le remploi doit intervenir **dans un délai raisonnable**, c'est-à-dire dans les deux ans suivant l'aliénation;
- le remploi n'est possible que sur le territoire suisse.

L'article 134, lettre a LI n'entraîne pas une exonération fiscale, mais un report d'impôt. En d'autres termes, en cas de revente, tant la plus-value dégagée par l'immeuble de remplacement entre

Exemple 1

L'époux aliène le logement dont il est le propriétaire unique et qu'il habite avec son épouse. Le couple rachète un bien de remplacement à raison de la moitié chacun.

Appréciation: les propriétaires et les parts de propriété doivent être identiques lors de l'aliénation et du remploi. Les époux sont imposés séparément en fonction de leurs parts de propriété respectives inscrites au registre foncier (imposition individuelle). Par conséquent, le réinvestissement de l'époux se limite à la moitié de la somme utilisée pour le remploi en fonction des quotes-parts de propriété inscrites au registre foncier.

1.3 Propre usage

Le privilège du remploi n'est accordé que pour les logements servant durablement et exclusivement au propre usage de leur propriétaire. Le **propre usage** durable et exclusif implique que le ou la propriétaire

- ait habité le logement qui doit être aliéné et habite le bien de remplacement;
- ait habité le logement depuis au moins un an ou depuis son acquisition.

Lorsque la personne contribuable n'habite qu'**une partie** de l'immeuble aliéné ou de l'immeuble de remplacement, le report de l'impôt ne concerne que cette partie.

En principe, la condition de propre usage n'est pas remplie si le logement est habité par des tiers, s'il reste longuement inoccupé ou est mis en location ou si le ou la propriétaire change de domicile avant la vente. En outre, la réglementation légale n'admet pas le emploi pour **les logements secondaires et les logements de vacances**.

Exemple 2

Un propriétaire foncier habite son logement d'octobre 2012 à janvier 2019, date de son déménagement. Puis il loue ce logement à sa fille. Enfin, il acquiert un bien de remplacement en février 2020 et aliène son ancien logement en septembre 2020. Ce logement a été réservé à l'usage d'un tiers (location à la fille) jusqu'à son aliénation, soit durant 20 mois.

Appréciation: aucune raison personnelle particulière ne forçait la personne contribuable à quitter son logement et à en abandonner l'usage à un tiers. La pratique de l'Intendance des impôts exclut le report de l'impôt si l'aliénateur ou l'aliénatrice en personne n'est pas obligé-e d'abandonner l'usage de son bien à un tiers (JAB [1997] p. 256 ss.).

1.4 Bien aliéné

Le bien aliéné doit avoir **servi durablement à l'usage** de son ou de sa propriétaire **jusqu'à la date de son aliénation**, c'est-à-dire **avoir été habité personnellement par celui-ci ou celle-ci**.

Lorsque le bien aliéné **est affecté à l'usage d'un tiers pour une courte durée**, le privilège du emploi n'est accordé que dans des cas exceptionnels et fondés. Dans les faits, les cas suivants sont considérés comme **exceptionnels**:

- **usage du bien abandonné à un tiers pour des motifs indépendants de la volonté de la personne contribuable:** c'est notamment le cas lorsque celle-ci doit déménager sans délai pour raisons de santé ou pour des motifs professionnels. En revanche, le emploi est exclu lorsque le report de la vente est motivé par des considérations financières, l'expectative d'une augmentation des prix ou des motifs semblables;
- **la mise en location du bien pendant moins d'un an:** le report de l'impôt est accordé exceptionnellement à condition que la durée du bail à loyer du logement à aliéner soit limitée et la date de l'aliénation connue. En revanche, le emploi est en général exclu pour les baux à loyer de durée indéterminée;
- **l'inoccupation du logement pour une courte durée:** le report de l'impôt est accordé exceptionnellement à condition qu'il s'agisse d'une solution provisoire (de courte durée).

Lorsque la personne contribuable n'a habité **qu'une partie du bien aliéné**, le privilège du emploi ne concerne que cette partie. La part du gain correspondant à la partie utilisée par un tiers selon la répartition de la valeur est immédiatement imposée.

Exemple 3

La personne contribuable aliène une maison de deux appartements de 4 pièces. Elle n'a habité durablement que l'un des deux appartements, louant le second. Elle affecte le produit de la vente à l'achat d'une maison individuelle de remplacement.

Appréciation: le privilège du emploi n'est accordé que pour le produit de la vente de l'appartement de 4 pièces de l'immeuble aliéné réservé à l'usage du propriétaire. D'après la répartition de la valeur, l'usage par les tiers est en l'occurrence de 50 %. A défaut d'usage propre, la moitié du gain est immédiatement imposée.

1.5 Bien de remplacement (réinvestissement)

1.5.1 Report intégral de l'impôt

Pour le bien de remplacement aussi, le report de l'impôt ne vaut que pour le logement servant durablement à l'usage de son propriétaire:

- **Acquisition du bien de remplacement avant l'aliénation du logement remplacé:** le bien de remplacement ne doit être durablement habité par le ou la propriétaire en personne qu'à partir de l'aliénation du bien remplacé;
- **Acquisition du bien de remplacement après l'aliénation du logement remplacé:** lorsque le bien de remplacement n'est acquis qu'après l'aliénation du bien remplacé, il doit être durablement habité par le ou la propriétaire en personne dès son acquisition ou sa construction.

Le produit **réinvesti** bénéficie du report de l'impôt en particulier lorsque

- il sert à l'acquisition, à l'agrandissement ou à la transformation (impenses induisant une plus-value) d'un immeuble de remplacement;
- il est utilisé pour l'acquisition d'un terrain et d'un bâtiment qui va y être construit ou
- il est utilisé pour la construction d'un bâtiment sur un terrain acquis précédemment.

Conformément au principe de **l'évaluation globale** du terrain et des bâtiments, peu importe que le produit de la vente soit réinvesti à la fois dans un terrain et un bâtiment ou seulement dans un bâtiment.

Lorsque la personne contribuable **n'habite durablement qu'une partie du bien de remplacement**, le privilège du emploi ne concerne que cette partie. Seuls les frais d'investissement dans la partie habitée par le ou la propriétaire selon la répartition de la valeur sont admis comme réinvestissement.

1.5.2 Report partiel de l'impôt

Le report de l'impôt au sens de l'article 134 LI est intégral uniquement si le **produit** de la vente du bien jusque là habité par son propriétaire est entièrement réinvesti dans un bien de remplacement servant au même usage. Si le **produit de la vente n'est que partiellement réinvesti**, la part non réinvestie est imposée au titre de gain brut (art. 135, al. 2 LI).

L'impôt n'est pas reporté si le réinvestissement est inférieur aux dépenses d'investissement du logement aliéné (art. 135, al. 1 LI). Il n'y a pas de réinvestissement proportionnel de la plus-value.

Exemple 4

Un immeuble est aliéné pour la somme de 700 000 francs. Voici les montants à prendre en compte dans le calcul du gain brut:

Produit (bien aliéné)	CHF 700 000
./. Dépenses d'investissement (bien aliéné)	CHF 500 000
Gain brut	CHF 200 000

Voici trois hypothèses de (ré)investissement dans le bien de remplacement:

Variante A: prix d'achat du bien de remplacement	CHF 720 000
Variante B: prix d'achat du bien de remplacement	CHF 650 000
Variante C: prix d'achat du bien de remplacement	CHF 450 000

Appréciation des trois variantes:**Variante A: report intégral de l'impôt**

Se montant à 720 000 francs, le prix d'achat du bien de remplacement est supérieur au produit du bien aliéné, ce qui entraîne un report intégral de l'impôt. En effet, le produit de 700 000 francs est entièrement réinvesti et l'imposition du gain brut total (200 000 CHF) est reportée.

Variante B: report partiel de l'impôt

Le réinvestissement se montant à 650 000 francs, seul un report partiel de l'impôt est possible. Le produit de 700 000 francs est supérieur de 50 000 francs au réinvestissement (650 000 CHF). Cette différence de 50 000 francs entre le produit de la vente et le réinvestissement est imposée au titre de gain brut lors de l'aliénation. L'impôt est donc uniquement reporté pour le réinvestissement de 650 000 francs.

Réinvestissement dans le bien de remplacement	CHF 650 000
./. Dépenses d'investissement (bien aliéné)	CHF 500 000
Gain brut faisant l'objet d'un report de l'impôt	CHF 150 000
Imposition des 50 000 francs non réinvestis.	

Variante C: pas de report de l'impôt

Le réinvestissement de 450 000 francs est inférieur aux dépenses d'investissement du bien aliéné (500 000 CHF). Il n'y a donc pas d'élément constitutif du report de l'impôt. Le gain brut de 200 000 francs est intégralement imposé lors de l'aliénation.

1.6 Conditions de délai

Le report de l'impôt suppose un lien temporel direct entre le remploi et son financement au moyen du produit de la vente de l'immeuble. Il suppose également que le remploi intervienne dans un délai raisonnable **avant** ou **après l'aliénation** de l'immeuble remplacé. La norme est généralement de deux ans.

Lorsque le remploi intervient **après l'aliénation** du logement remplacé affecté à l'usage de son propriétaire, le délai raisonnable peut s'étendre de deux à quatre ans au plus dans des **circonstances spéciales** attestant du rapport étroit existant entre l'aliénation et le réinvestissement du produit de la vente (pour tenir compte de la lenteur de la procédure visant à l'obtention du permis de construire). Dans ces cas, la personne contribuable doit prouver les motifs et les circonstances spéciales justifiant le dépassement du délai de deux ans normalement accordé.

Lorsque le remploi intervient **avant l'aliénation**, l'appréciation retiendra par contre un délai plus court, de deux ans au maximum.

2 Transfert de propriété entre époux
(art. 134, lit. b LI)**2.1 Généralités**

En matière d'imposition du gain immobilier, les transactions entre époux sont en principe appréciées comme des transactions entre tiers. Seule l'imposition des transferts de propriété entre époux en rapport avec des prétentions relevant du régime des biens, du droit de la famille ou du droit du divorce est reportée pour autant que les deux époux consentent au report de l'impôt. Compte tenu de l'énoncé de la disposition légale, les récompenses sont également concernées. Il suffit donc que le transfert de propriété soit effectué dans le cadre d'une liquidation du régime matrimonial ou du droit du divorce.

2.2 Consentement des époux

La loi fiscale exige que **les deux époux consentent** au report de l'impôt. En cas de revente, l'acquéreur ou l'acquéreuse ne peut faire valoir que les dépenses d'investissement de son prédécesseur ou de sa prédécesseuse juridique, quelle que soit la valeur d'imputation et indépendamment d'éventuelles récompenses. En outre, l'acquéreur ou l'acquéreuse reprend fréquemment une charge fiscale latente. En cas de revente, les récompenses ne sont pas considérées comme des dépenses d'investissement pas plus qu'elles ne sont déductibles du produit de la vente.

Si l'un des époux ne consent **pas** au report de l'impôt, le transfert de propriété est imposé. Dans ce cas précis, le produit retenu équivaut au prix ou à la valeur d'imputation convenus. A défaut, la valeur vénale se substitue au produit.

Même si les époux estiment remplir les conditions autorisant un report de l'impôt, ils doivent déposer une déclaration fiscale du gain immobilier dûment remplie auprès de l'Intendance des impôts du canton de Berne, Impôt sur les gains immobiliers. Dans ce cas, ils y joindront chacun **une déclaration de consentement au report de l'impôt**.

3 Revente (art. 140 et 144 LI)

3.1 Remploi dans la fortune privée

En cas de revente consécutive à un report de l'impôt (remploi), le **prix d'acquisition** équivaut au coût d'investissement de l'immeuble de remplacement diminué du gain brut pour lequel l'impôt a été reporté (art. 140, lit. c et f LI). Cette réduction du coût d'investissement garantit l'imposition après coup du gain brut non taxé précédemment.

Pour calculer la **déduction pour durée de possession**, le gain est fractionné. La déduction sur le gain brut ayant fait l'objet d'un report d'impôt lors de la dernière aliénation est calculée à partir de la dernière aliénation imposée ou du dernier transfert de propriété à titre onéreux sans gain. La déduction sur la part du gain correspondant à l'immeuble de remplacement est calculée à compter de la date de son acquisition (art. 144, al. 3 LI).

3.2 Transfert de propriété entre époux

En cas de revente, le prix d'acquisition équivaut au prix d'acquisition du ou de la propriétaire précédente (art. 140, lit. e LI). La **déduction pour durée de possession** se calcule à partir de la dernière aliénation imposée ou du dernier transfert de propriété à titre onéreux sans gain (art. 144, al. 2 LI). En cas d'acquisition par transfert de propriété entre époux, ce sont les dépenses d'investissement et la durée de possession du prédécesseur ou de la prédécesseuse juridique qui sont prises en compte.