

Impôt sur les gains immobiliers en Suisse : calcul, exemples et conseils fiscaux

Si un bien immobilier est vendu en Suisse avec un bénéfice, l'impôt sur les gains immobiliers s'applique - un impôt prélevé sur le bénéfice réalisé lors de la vente. C'est donc un autre facteur de coût dont il faut tenir compte. Les différences cantonales sont parfois importantes et une certaine expertise est nécessaire pour faire de la vente d'un bien immobilier une opération fiscalement intéressante. Ci-après, nous jetons un coup d'œil détaillé sur les bases de cet impôt et ses conséquences sur les ventes immobilières.

L'impôt sur les gains immobiliers expliqué simplement

L'impôt sur les gains immobiliers est un impôt spécial et est prélevé dans tous les cantons suisses. Il concerne, comme son nom l'indique, le bénéfice réalisé lorsqu'un bien immobilier ou un terrain appartenant à un particulier est vendu. Le montant de cet impôt lors d'une vente dépend essentiellement des dispositions légales de chaque canton et de la durée de la possession.

Le bénéfice **net de l'immeuble** est imposé. Le bénéfice net est la différence entre le prix de vente et les coûts d'investissement.

Calcul de l'impôt sur les gains immobiliers

Le calcul de cet impôt peut être complexe et dépend de plusieurs facteurs, dont la durée de détention du bien immobilier. En général, plus la durée de détention est longue, plus la charge fiscale est faible. Certains cantons accordent également des abattements qui peuvent réduire le bénéfice imposable. Properti leur propose un calculateur qui permet de calculer facilement l'impôt.

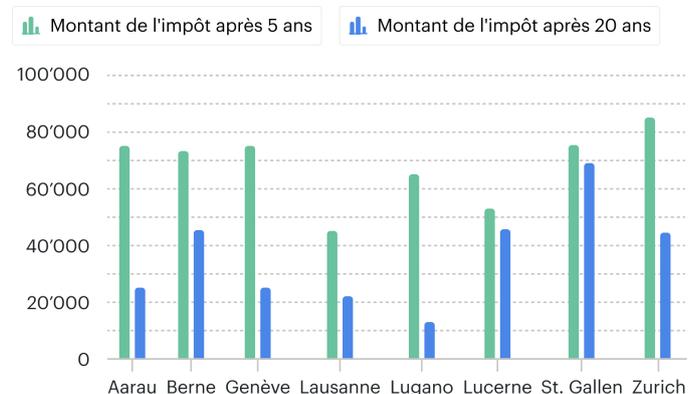
Variation des taux d'imposition selon les cantons

L'impôt sur les gains immobiliers varie d'un canton à l'autre. Chaque canton a ses propres taux d'imposition et ses propres règles. Il est



Comparaison régionale de l'impôt sur les gains immobiliers

Montants d'impôts pour une vente avec un bénéfice de 250'000 CHF, en CHF



Source: Credit Suisse

État: 2023

conseillé de se familiariser avec les dispositions locales avant de vendre.

Impact sur les décisions d'investissement

L'impôt sur les gains immobiliers devrait être pris en compte lors des décisions d'investissement. Lorsque des achats et des ventes de biens immobiliers sont prévus, il est crucial d'examiner à l'avance les conséquences fiscales. Une durée de

détention plus longue du bien immobilier réduit la charge fiscale.

Si un bien immobilier est vendu et que le produit de la vente est utilisé dans un certain délai (par exemple 2 ans dans le canton de Zurich) pour l'acquisition d'un nouveau bien immobilier, l'impôt sur les gains immobiliers est supprimé. Cela ne s'applique toutefois qu'aux biens immobiliers durables et habités par le propriétaire.

La planification à long terme, clé du succès

Une planification à long terme est essentielle pour minimiser l'impôt sur les plus-values immobilières. Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, il est important de tenir compte dès ce moment des conséquences fiscales potentielles d'une future vente. Le choix du bon moment pour la vente peut également jouer un rôle considérable, car cela peut avoir un impact sur la charge fiscale. Une planification intelligente à long terme est une stratégie importante pour minimiser les charges fiscales.

Conclusion

En tant que propriétaire d'un bien immobilier, il est indispensable de comprendre les obligations fiscales et de se conformer aux règles en vigueur. Le non-respect de ces règles peut entraîner des conséquences fiscales indésirables.

Dans le monde de l'immobilier, il est crucial d'être bien informé sur tous les aspects, y compris les implications fiscales. L'impôt sur les plus-values immobilières peut sembler complexe au premier abord, mais avec une préparation et des conseils appropriés, les investissements immobiliers peuvent être planifiés et réalisés avec succès.

! Exemple de calcul pour un immeuble à Zurich

Prix d'achat : CHF 800'000, prix de vente CHF 1'000'000, bénéfice sur la durée de détention donc CHF 200'000

La durée de détention détermine en grande partie le montant de l'impôt sur les gains immobiliers.

– Durée de détention de 5 ans : impôt = CHF 65'930

– Durée de détention de 20 ans : impôt = CHF 34'700

Imposition des plus-values immobilières

Montants d'impôts pour une vente avec un bénéfice de 500 000 CHF en CHF

Canton (commune)	Durée 10 ans	Durée 20 ans
BE (Berne)	135'000	98'800
BS (Bâle)	202'500	82'500
GE (Genève)	50'000	50'000
LU (Lucerne)	111'000	99'700
SG (Saint-Gall)	159'300	151'300
TI (Bellinzona)	55'000	25'000
ZG (Zoug)	50'000	50'000
ZH (Zurich)	151'500	94'700

Source: VermögensZentrum

État: 2023

Réserver une consultation gratuite maintenant



Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page:
qr.properti.ch/conseil18

S'abonner maintenant à la newsletter



Ne manquez plus aucun insight sur l'immobilier !

Scanner le code ou consulter la page:
qr.properti.ch/newsletter-fr4