



## Quel impôt sur les gains immobiliers?

**Ses enfants partis, Helena voudrait vendre sa maison devenue trop grande pour elle, afin d'acheter ou de louer un petit appartement au centre-ville. Elle s'interroge sur le montant des impôts sur les gains immobiliers dont elle devra s'acquitter à la suite de la vente de sa maison.**

**P**our pouvoir répondre à Helena, il faut en savoir un peu plus: depuis quand est-elle propriétaire de sa maison? A quel prix et par quelle voie l'a-t-elle acquise? Quels travaux y a-t-elle engagés?, etc. Rappelons brièvement ce qu'est, à Genève, l'impôt sur les gains immobiliers, et de quels éléments dépend son calcul.

L'impôt sur les gains immobiliers est perçu sur le bénéfice réalisé à la suite de la vente d'un bien immobilier. Dans le cas de la vente d'un immeuble commercial, l'éventuel gain réalisé est soumis à l'impôt ordinaire sur le revenu: il est ajouté aux autres revenus. Dans le cas de la vente du domicile privé (cas d'Helena), le gain éventuel fait l'objet d'une imposition cantonale distincte (la Confédération ne prélève pas d'impôt sur les ventes d'immeubles à caractère privé).

Le montant du gain est déterminé par la différence entre le prix de vente de l'immeuble et sa valeur dite d'acquisition. Précisons que cette dernière est en principe égale au prix d'achat augmenté des impenses, c'est-à-dire des frais et dépenses engagés pour l'acquisition de l'immeuble (frais d'acte, droits de mutation, etc.) et pour en augmenter



Si le bénéfice réalisé sur la vente de la maison est réinvesti dans un nouveau logement, la perception de l'impôt est différée.

durablement la valeur (à ne pas confondre avec les dépenses effectuées pour en préserver la valeur, que l'on désigne par «frais d'entretien»).

### Un taux évolutif

A Genève, le taux de l'impôt appliqué sur le bénéfice de la vente dépend uniquement de la durée de possession du bien; il décroît avec le temps: le taux d'imposition est de 50% pour une durée de possession de moins de 2 ans, 40% entre 2 et 4 ans,

30% entre 4 et 6 ans, 20% entre 6 et 8 ans, 15% entre 8 et 10 ans, 10% entre 10 et 25 ans. Au-delà de 25 ans, Genève ne perçoit plus d'impôt sur les gains immobiliers.

Helena ne s'est pas encore décidée quant à sa démarche future: elle nous dit qu'elle hésite entre l'achat et la location d'un nouveau logement. Ce point est déterminant quant à la perception de l'impôt sur les gains immobiliers. En effet, si le bénéfice réalisé sur la vente de sa maison est réinvesti dans un nouveau logement – on parle alors de «remploi» -, la perception de l'impôt sur les gains immobiliers est différée en tout

ou partie (selon le prix d'achat du nouveau bien): ce n'est que lorsqu'Helena revendra le bien ayant donné lieu au emploi qu'elle devra s'acquitter de l'impôt différé. ■

### Chambre des Notaires de Genève Consultez le notaire, c'est plus sûr

Permanence tous les jeudis de 10h à 18h30  
13, rue Verdaine  
Consultez notre site : [www.notaires-geneve.ch](http://www.notaires-geneve.ch)

IMMOBILIER **REVAC** REAL ESTATE

**RECHERCHONS  
VILLAS  
APPARTEMENTS  
& TERRAINS**

Estimation gratuite. Réalisation rapide.  
Discrétion assurée.  
Société fondée en 1975

**REVAC SA** - 52, Montbrillant - 1211 Genève 2  
Tél: 022 734 15 40 - Fax 022 734 12 20 - [info@revac.ch](mailto:info@revac.ch)  
[www.revac.ch](http://www.revac.ch)

Vous vous donnez un mal de chien pour trouver un courtier immobilier de confiance ?  
[www.simonin.ch](http://www.simonin.ch) ou 022 704 19 80 !  
Nous recherchons en permanence terrains, villas ou appartements

**SIMONIN**  
PARTENAIRE IMMOBILIER

Soyez en contact quotidien avec nous  
Consultez notre site  
[www.spg.ch](http://www.spg.ch)  
et abonnez-vous à notre système de recherche multicritères  
**Mise à jour quotidienne de nos offres de vente et de location**

Exclusive Affiliate of  
**CHRISTIE'S  
GREAT ESTATES**  
**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Route de Chêne 36 - 1208 Genève  
Tél. 022 849 61 40 - Fax 022 849 61 05  
Groupe SPG-Ryz