

**CONFERENCE DES
DIRECTRICES ET DIRECTEURS
CANTONAUX DES FINANCES**

Commission de l'économie et des
redevances du Conseil national
Par sa présidente
Madame Hildegard Fässler
conseillère nationale
c/o Secrétariat de la CER
Palais fédéral
3003 Berne

Berne, le 28 mai 2009

**Acquisition d'un nouveau logement. Encourager la mobilité professionnelle
(lv pa 04 450n)**

Madame la Présidente,
Madame la Conseillère nationale, Monsieur le Conseiller national,

Nous vous remercions de votre lettre du 7 avril 2009 et prenons avec plaisir position sur l'objet cité en marge, que le Comité de la CDF a examiné le 28 mai 2009.

Dans la mesure où le projet prévoit le **passage** de la méthode absolue à la **méthode relative**, nous nous y opposons. L'article 12, alinéa 3^{bis}, lettre a, P-LHID, doit donc être supprimé. Nous renvoyons ici à l'exposé des motifs développé dans la lettre que nous avons adressée à l'Administration fédérale des contributions en date du 3 octobre 2005, dont vous trouverez une copie en annexe. Les arguments présentés dans ce courrier n'ont rien perdu de leur pertinence.

Même si – pour les raisons exprimées dans la lettre du 3 octobre 2005 – l'introduction de la méthode relative doit être rejetée, il conviendrait de saisir l'occasion du présent débat au sein de la CER pour définir dans la LHID les principes de la procédure à suivre dans les rapports intercantonaux en cas de vente – après un report intégral ou partiel de l'imposition des gains immobiliers – d'une habitation de remplacement se trouvant dans un autre canton. Dans cette perspective, nous sommes prêts à accepter le principe de la disposition proposée dans l'article 12, alinéa 3^{bis}, lettre b, P-LHID, à la condition que la mention relative à la modification de l'usage de l'habitation de remplacement contenue à l'article 12, alinéa 3^{bis}, lettre b, 1^{ère} phrase, P-LHID soit biffée. En effet, cette mention impliquerait que, dans l'hypothèse d'une modification de l'usage de l'habitation de remplacement, sa plus-value soit facturée. Nous sommes également d'accord sur le fond avec les autres dispositions formulées aux articles 49a, 72l et 78d P-LHID.

Secrétariat - Maison des cantons, Speichergasse 6, case postale, CH-3000 Berne 7
T +41 31 320 16 30 / F +41 31 320 16 33 www.fdk-cdf.ch

090528 Ersatzbeschaffung Wohneigentum Stn FDKV_DEF_F.doc

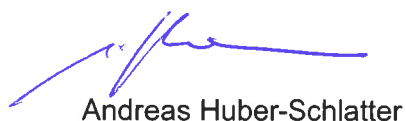
Nous vous remercions sincèrement de nous avoir donné la possibilité de prendre position sur le sujet et vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Madame la Conseillère nationale, Monsieur le Conseiller national, nos salutations les meilleures.

**CONFERENCE DES DIRECTRICES ET DES DIRECTEURS
CANTONAUX DES FINANCES**

Le président :


Christian Wanner

Le secrétaire :


Andreas Huber-Schlatter

Annexe

- Lettre du 5 octobre 2005 à l'AFC sur l'initiative parlementaire Hegetschweiler. Acquisition d'un nouveau logement. Encourager la mobilité professionnelle

Copie :

- vernehmlassungen@estv.admin.ch
- Membres de la CDF
- Membres de la CSI

Administration fédérale des contributions
à l'attention de
M. Samuel Tanner, directeur suppléant
Eigerstrasse 65
3003 Berne

Coire, le 3 octobre 2005 STA/peg
G:/fdk/85/heget

Initiative parlementaire Hegetschweiler. Acquisition d'un nouveau logement. Encourager la mobilité professionnelle

Monsieur,

Nous vous remercions pour votre lettre du 31 août 2005. Nous avons examiné l'initiative parlementaire Hegetschweiler à la séance du 23 septembre 2005 du Comité de la Conférence des directeurs cantonaux des finances. Nous pouvons vous faire part, à l'attention de la CER du Conseil national, de la prise de position suivante:

L'initiative parlementaire doit être rejetée.

Dans son arrêt (ATF 130 II 202), le Tribunal fédéral a exposé de manière convaincante pourquoi c'est la méthode absolue qui doit être appliquée. Toute réflexion à ce sujet doit reposer sur le principe de base selon lequel tous les bénéfices ou gains résultant de l'aliénation d'un immeuble doivent être imposés. On entend par gain la différence entre le produit de l'aliénation et les frais d'acquisition. Le différé d'imposition doit, quant à lui, faciliter pour le contribuable le financement d'un logement de remplacement pour encourager la mobilité professionnelle. Ceci a pour résultat une violation du principe selon lequel tout bénéfice de la vente d'un immeuble doit être imposé. Dans l'intérêt de la mobilité, il ne faut pas qu'un propriétaire d'immeuble soit empêché par la fiscalité de réaffecter le produit intégral réalisé lors de la vente de son immeuble à l'acquisition d'un logement de remplacement. Si les moyens financiers engagés pour le logement de remplacement ne sont pas supérieurs aux frais d'acquisition de l'immeuble aliéné, l'imposition intégrale du bénéfice de la vente de l'immeuble ne constitue pas un obstacle à l'acquisition de l'immeuble de remplacement, donc à la mobilité. L'imposition du bénéfice de la vente sans différé d'imposition ne réduit donc aucunement, en l'espèce, les moyens nécessaires à l'acquisition du logement de remplacement. En plus du logement de remplacement, le contribuable dispose toujours, dans ce cas, de l'intégralité du bénéfice issu de la vente, un bénéfice qui n'est pas lié au logement de remplacement. On doit donc considérer que le bénéfice a été réalisé. Dans ce cas, le motif justifiant un report d'imposition disparaît. C'est donc immédiatement, en conformité avec le sens et la finalité de l'article 12 LHID, que l'imposition du bénéfice de la vente de l'immeuble telle que le prévoit la loi doit être effectuée, ce qui est conforme aussi au principe de la capacité contributive. La méthode relative de calcul crée, en revanche, une situation privilégiée injustifiée. Ces réflexions s'appliquent également dans les cas où le logement de remplacement ne peut pas être financé par

les seuls frais d'acquisition de l'ancien logement ainsi "libérés", mais que, en plus, il faut aussi réinvestir une partie du bénéfice de la vente de l'immeuble. Dans ces cas, la loi sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes exige ici aussi l'application de la méthode absolue (cf. à ce sujet l' ATF cité ci-dessus, consid. 5.3).

La méthode absolue est simple et compréhensible. Elle est conforme à la circulaire No 19 de la Conférence suisse des impôts sur le remploi avec réinvestissement partiel, du 31 août 2001. Le différé d'imposition est accordé dans la mesure où le gain immobilier n'est pas à la libre disposition de l'aliénateur parce qu'il a été affecté à l'acquisition d'un objet de remplacement servant à son propre usage. La partie du produit de l'aliénation qui est à la libre disposition de l'aliénateur et n'est pas réinvestie est en revanche imposée lors de la réalisation du gain et à un moment où les liquidités nécessaires au paiement de l'impôt sont à la disposition du débiteur de cette contribution. L'application de la méthode proportionnelle conduit, quant à elle, à déterminer un différé d'imposition même dans les cas où le montant réinvesti est inférieur aux dépenses d'investissement de l'immeuble aliéné. Cela en contradiction avec le principe d'une imposition correcte et en temps utile du gain effectivement réalisé. La méthode de calcul proportionnelle présente plusieurs désavantages d'ordre juridique et pratique. Elle n'est pas en accord avec le principe de la réalisation et peut dans certains cas conduire à des résultats choquants, par exemple lorsque l'immeuble de remplacement est aliéné à un prix inférieur aux frais d'acquisition et que, malgré cela, un gain important est imposé en raison de l'application de cette méthode.

Nous vous sommes reconnaissants de bien vouloir faire parvenir notre prise de position à la CER du Conseil national. Nous sommes bien entendu à votre entière disposition pour toute information complémentaire et pour une éventuelle audition.

Veillez croire, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les plus dévoués.

**CONFERENCE DES DIRECTRICES ET DES DIRECTEURS
DES FINANCES**

La présidente:

Eveline Widmer-Schlumpf