

Qui paie l'impôt sur les gains immobiliers, l'acheteur ou le vendeur?

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **48 (1975)**

Heft 5

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127768>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Qui paie l'impôt sur les gains immobiliers, l'acheteur ou le vendeur?

Dans les controverses relatives aux taxes prélevées sur les terrains, que ce soit l'impôt sur les gains immobiliers ou les contributions aux dépenses de raccordement, on prétend toujours qu'en pratique c'est l'acheteur du bien-fonds qui paie ces charges. Ainsi, s'il s'agit d'immeubles de plusieurs appartements, l'acheteur en tiendrait compte lors du calcul des loyers. Finalement, ce serait donc le locataire qui supporterait la charge de l'impôt sur les gains immobiliers et des autres taxes.

Alors que divers experts défendent ce point de vue, d'autres ne peuvent s'y rallier et prétendent au contraire que, dans le système actuel, le vendeur s'emploie généralement à obtenir le prix le plus élevé pour le terrain. Ce prix s'établirait d'après les loyers en usage sur le marché. Ceux-ci seraient capitalisés et, après déduction du coût de construction et d'aménagement d'un bâtiment, ils serviraient à fixer le prix maximum du terrain. L'un de ceux qui a toujours soutenu cette théorie n'était autre que M. Emile Klöti, décédé il y a quelques années à un âge avancé et qui fut, avant la Première Guerre mondiale et au début de la seconde, un président extrêmement actif et estimé de la ville de Zurich et, pendant de longues années, représentant zurichois au Conseil des Etats. Tous ceux qui partagent cet avis se réjouiront à la lecture des motifs invoqués par le Tribunal fédéral dans un arrêt récent (ATF 100 Ib 74 ss.) où il est dit:

«Dans les contrats de vente, il est certes devenu fréquent que le vendeur fasse supporter à l'acheteur la charge de l'impôt sur le gain immobilier. Mais cela se produit toujours dans les limites du montant maximum que l'acheteur est disposé à payer. Plus le prix de vente est élevé, moins l'acheteur sera disposé à prendre en charge l'impôt sur le gain immobilier. En principe, la valeur courante correspond au prix payé ordinairement par un acheteur, sans prise en charge de l'impôt sur le gain.»

Comme M. Klöti et d'autres experts, le Tribunal fédéral reconnaît l'exactitude de la thèse selon laquelle l'impôt sur les gains immobiliers et les autres charges ne peuvent en principe pas être reportés sur le prix de vente. Semblable opération aurait plutôt pour effet de restreindre la possibilité qu'a le vendeur de fixer son prix de vente au-dessus du prix

41



Ing. SIA

Ventilation

Climatisation

**Chauffage
à air chaud**

Dépoussiérage

LAUSANNE Croix-Rouges 2 Téléphone 23 30 96

Une fabrique d'ascenseurs en Valais!



- plus de 10 ans d'expérience
- 50 monteurs
- son nouvel ascenseur standard à commandes électroniques
- délais de livraison les plus courts
- service après vente rapide et garanti dans toute la Suisse romande

Monte-charge - Monte-plats et autres moyens de levage

AMCA-APROZ

Fabrique d'ascenseurs - Tél. (027) 22 49 73 - 1961 Aproz/VS
Succursale de Lausanne (021) 24 68 22
Succursale de Genève (022) 42 59 62

Nouveau

Le panneau de construction léger incombustible

Duripanel®

- résistant aux intempéries
- résistant au choc et à la rupture
- résistant aux termites et aux attaques cryptogamiques
- facile à travailler (scier, clouer, percer)
- résistance élevée

Le domaine d'application couvre l'ensemble du bâtiment.

Nom/firme _____

Rue _____

NP/localité _____

Tél. _____

Durisol

Matériaux de construction légers SA
Bureau de Lausanne
Ch. de la Joliette 2
1000 Lausanne 13
Téléphone 021/27 74 24

Pour de plus amples informations, prière de découper et de nous envoyer ce coupon

123

Le délégué à la construction de logements communique:

42

Enquête sur l'aide de la Confédération à la construction de logements

Sur mandat du délégué à la construction de logements et de la Commission fédérale de recherche pour la construction de logements, l'Institut de recherche pour l'étude de marchés et de l'opinion publique SCOPE a procédé — en collaboration avec les organisations faïtières de l'industrie de la construction — à une enquête auprès des architectes de Suisse. L'enquête portait sur les projets de construction pour lesquels les architectes entendent demander une aide cette année, en vertu de la nouvelle loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements.

Résultats considérables

1002 projets de construction terminés ont été annoncés pendant la première étape de l'enquête. Pendant la seconde étape, les intéressés ont encore rempli les questionnaires détaillés en fournissant des réponses sur 583 projets parmi ceux qui avaient été annoncés; par contre, ils ont renoncé à répondre aux questionnaires pour 134 projets. 72 % ont donc réagi favorablement à l'enquête, ce qui démontre le grand intérêt manifesté pour cette étude.

Les 583 projets décrits dans le détail sont établis pour 23 000 logements et maisons familiales en propriété. Les architectes désirent que l'aide fédérale

courant. Lorsque le surplus correspond justement au montant de l'impôt sur les gains immobiliers, le fait que ce dernier soit payé par le vendeur revient pratiquement au même que s'il était mis à la charge de l'acheteur. En définitive, cet impôt frappe donc bien le vendeur et, par là même, se révèle socialement équitable.

ASPAN

au financement et à l'abaissement des loyers soit accordée à 22 000 projets ou 94 % du volume global (soit pour quelque 8000 objets en propriété et 14 000 objets de location). Le coût de revient par logement s'élève en moyenne à 165 000 francs, la part du coût du terrain représentant 15 %. Pour les logements destinés aux personnes âgées, la moyenne atteint 100 000 francs.

Sur l'ensemble des projets de logements à réaliser avec l'aide de la Confédération, les architectes consultés prévoient qu'il s'agira de 21 800 constructions nouvelles tandis que, dans 200 cas, il ne s'agira que de rénovations. Les maîtres d'ouvrage du secteur privé ont indiqué 16 200 projets, les maîtres d'ouvrage s'occupant des constructions d'utilité publique 4150, les fondations et caisses de pension 1650.

L'engagement de la Confédération

En raison des mesures d'économie, la Confédération ne peut accorder de prêts directs que dans des cas spéciaux. Pour la moitié des avances destinées à l'abaissement de base des loyers, elle agit en tant que prêteuse et verse les contributions à fonds perdu destinées à l'abaissement supplémentaire. Selon les résultats de l'enquête SCOPE, les architectes admettent qu'en 1975 les engagements de la Confédération dans ce domaine auront l'ordre de grandeur suivant:

Le coût de revient pour les 22 000 projets de construction est budgété à 3,6 milliards de francs au total. Les architectes attendent de la Confédération une aide de 2,4 milliards de francs pour le financement supplémentaire. La Confédération accordera cette aide sous forme de prêts directs des banques et de cautionnements aux maîtres d'ouvrage. L'autofinancement est en moyenne de 20 % environ; il varie entre 5 et 40 % selon la catégorie du maître d'ouvrage.

Au surplus, l'aide fédérale permettra d'abaisser les loyers de 22 000 logements. L'abaissement de base est applicable à tous les objets devant être subventionnés; pour une moitié de ce volume, la Confédération devrait, pendant l'année en cours, con-



Leca[®]

**— une protection
contre le feu**

**Les parois
d'épaisseur normale sont
parfaitement ignifuges
(classe F 240).**

SA HUNZIKER^{HCE}