



Les reports d'impôt pour les gains immobiliers : jurisprudences récentes et illustrations pratiques

**Stanislas Cramer
Jenny Benoit-Gonin**

Neuchâtel, le 30 janvier 2026

Plan

1. Cadre général des reports d'imposition
2. Jurisprudences récentes et illustrations pratiques
 1. 9C_347/2024
 2. 9C_335/2023
 3. 9C_199/2024
 4. 9C_22/2024
 5. 9C_786/2023

1. Cadre général des reports d'imposition

Disposition d'exception au principe général de réalisation

Exhaustivité des cas : art. 12 al. 3 LHID

- Let. a : cas de transfert de propriété par succession (dévolution d'héritéité, partage successoral, legs), avancement d'hoirie ou donation.
- Let. b : cas de transfert de propriété entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 CC) ou de prétentions découlant du droit du divorce, pour autant que les deux époux soient d'accord.
- Let. c : cas de remembrement opéré soit en vue d'un remaniement parcellaire, de l'établissement d'un plan de quartier, de rectification de limites ou d'arrondissement d'une aire agricole, soit dans le cadre d'une procédure d'expropriation ou en raison d'une expropriation imminente.
- Let. d : cas d'aliénation totale ou partielle d'un immeuble agricole ou sylvicole, à condition que le produit de l'aliénation soit utilisé dans un délai raisonnable pour l'acquisition d'un immeuble de remplacement exploité par le contribuable lui-même ou pour l'amélioration d'immeubles agricoles ou sylvicoles appartenant au contribuable et exploités par lui-même.
- Let. e : cas d'aliénation de l'habitation (maison ou appartement) ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai approprié, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage.

1. Cadre général des reports d'imposition

Règles générales

- Chaque cas de figure présenté à l'art. 12 al. 3 LHID présente des conditions différentes, lesquelles sont définies au niveau des cantons.
- Les cantons et les communes ne sont pas autorisés à créer d'autres cas de figure en tant que faits générateurs d'imposition différée.
- Le report ne supprime pas l'impôt, il le **diffère** jusqu'à la prochaine aliénation imposable.
- Un cas d'exonération fiscale (e.g., restructuration fiscalement neutre) n'est pas un différé d'impôts.
- En cas d'aliénation imposable (après l'application du report), la détermination du gain et le calcul de l'impôt se basent sur la mutation antérieure et non celle liée au transfert ou à l'acquisition de l'immeuble.
- Le report implique une reprise du gain accumulé pendant la période de possession, de la charge fiscale latente y relative ainsi que de la durée de possession liée à l'immeuble.

1. Cadre général des reports d'imposition

Reports en lien avec le droit successoral (let. a)

- Entraîne une modification du sujet fiscal (= changement de propriétaire de droit civil).
- L'art. 12 al. 3 let. a LHID inclut les actes successoraux entre vifs (avancements d'hoirie) ainsi que les donations fondées sur le droit des obligations.
- Le partage successoral (p.ex. attribution de l'immeuble à un héritier ou à un légataire) bénéficie également du report.
 - Y compris lorsque l'héritier doit verser une soulte pour se voir attribuer l'immeuble (2C_1055/2019, c. 2.2.5).
- Report d'impôt peut être octroyé en cas d'acte juridique mixte (transfert en partie à titre onéreux et en partie à titre gratuit). La partie attribuée à titre « onéreux » ne doit toutefois pas dépasser un certain seuil.

Exemple: Pratique publiée du canton de Fribourg (également pratique VS, non publiée).

En cas d'avancement d'hoirie ou de donation mixte: le transfert d'un bien immobilier est généralement considéré comme effectué à titre partiellement gratuit si la contrepartie **ne dépasse pas 80%** de la valeur vénale de l'immeuble. Si cette condition n'est pas remplie, une cession imposable est supposée.

- Plusieurs cantons appliquent une « règle des 25% » (pratique zurichoise).
- VD / GE: disproportion manifeste.

1. Cadre général des reports d'imposition

Reports en lien avec le droit successoral (let. a)

- Pratique non uniformisée sur la question de savoir si le fait que l'acquéreur accorde au cédant un droit d'habitation ou d'usufruit doit être considérée comme prestation à titre onéreux de l'acquéreur.
 - TF 9C_22/2024 (destiné à publication): une prise en compte de ces éléments semble désormais obligatoire.
- Certains cantons (NE/JU/BE) n'accordent le report que si la contre-prestation consiste exclusivement en une reprise de dette ou l'octroi d'un usufruit / droit d'habitation.
 - TF 9C_22/2024 (destiné à publication): non conforme à la LHID.
- En cas de donation mixte certains cantons appliquent le report partiel, d'autre le report complet.
 - Doctrine dominante: seul un report complet est conforme à la LHID (principe « tout ou rien »), par référence au TF (p.ex. 2C_785/2020, question toutefois pas tranchée explicitement).
 - Report intégral: FR, NE, VS
 - Report partiel: VD, GE (sauf si seule contre-prestation = reprise de l'hypothèque)

1. Cadre général des reports d'imposition

Reports en lien avec le droit de la famille (let. b)

- Entraîne une modification du sujet fiscal (= changement de propriétaire de droit civil).
- Divorce, décès, changement de régime matrimonial.
- Prétentions découlant du droit de la famille au sens large, p. ex. partage du régime matrimonial (206 CC), contribution extraordinaire d'un époux (165 CC), prétentions d'entretien (125 I CC) ou liées à la prévoyance (124d, 124e CC).
- En revanche, exclu s'il s'agit d'un transfert de propriété à titre onéreux dans le contexte d'un divorce, sans que ce dernier n'ait vocation à compenser une prétention due en vertu du droit de la famille (même si ce transfert a lieu dans la convention de divorce).

1. Cadre général des reports d'imposition

Acquisitions de remplacement (let. d et e)

- Le report d'imposition peut être transféré sur un autre immeuble sis dans le même canton ou dans un autre canton.
- Notion d' « immeuble de remplacement » définie de manière contraignante par les règles d'harmonisation.
- Compétence cantonale : barèmes, taux et montants exonérés de l'impôt (art. 1 al. 3 2^{ème} phrase LHID).
- Immeuble d'origine et immeuble de remplacement : « habitation servant durablement et exclusivement au propre usage de l'aliénateur ». Il ne peut s'agir que du domicile principal et non d'un domicile secondaire.
- Cantons peuvent fixer la durée durant laquelle l'acquisition de remplacement doit intervenir. Il doit s'agir d'un délai approprié (considéré entre 2 et 5 ans).
- Acquisition de remplacement peut être effectuée **après** mais également **avant** la vente de l'immeuble d'origine.

1. Cadre général des reports d'imposition

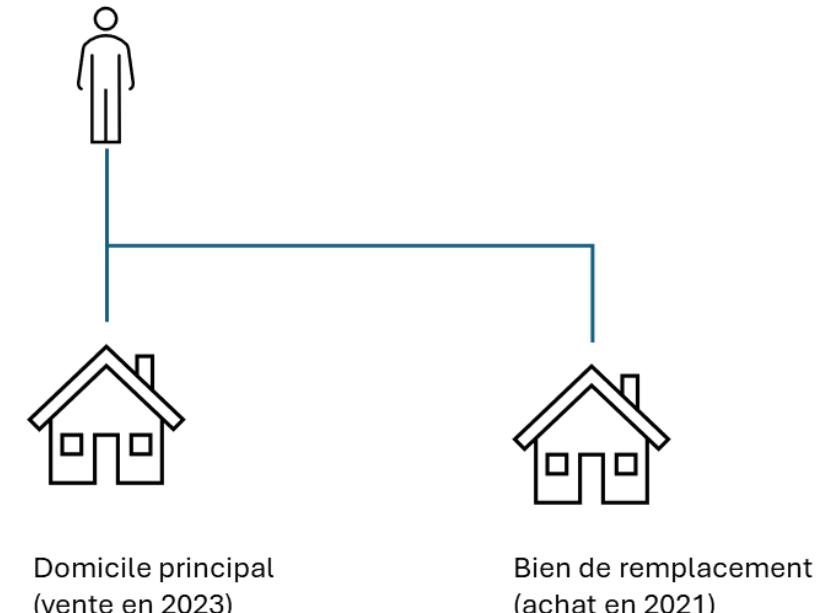
Exemple d'un cas de remplacement inversé (Canton de Genève)

Extraits pertinents de l'art. 85 de la Loi générale sur les contributions publiques (LCP – GE)

Al. 1 let. a : « *L'impôt est remboursé en cas de remplacement du bénéfice résultant de l'aliénation d'un logement (villa ou appartement) occupé par le propriétaire qui aliène.* »

Al. 2 : « Il y a remplacement au sens de l'article précédent lorsque l'aliénateur utilise le produit de l'aliénation pour acquérir, construire ou transformer un immeuble de même nature, pourvu qu'il ne s'écoule pas plus de **5 ans** entre les deux opérations. »

- Remplacement inversé non prévu par la LCP-GE.
- Pratique: un délai de **18 mois** est généralement admis.



→ Bénéfice du **remplacement inversé** au moment de la vente effective de l'immeuble d'origine.

1. Cadre général des reports d'imposition

Délai de remplacement (Canton de Fribourg)

Délai de 2 ans tant pour le remplacement que pour le remplacement inversé.

Remplacement : dès la vente de l'ancien immeuble selon inscription au RF (ou quitte son habitation si cela survient avant).

Remplacement inversé : dès l'achat du nouveau bien.

Prolongation admise dans des circonstances particulières : divorce, offres d'achats manquantes malgré efforts sérieux, retard dans des procédures d'autorisation de construire.

Délai de remplacement (Canton de Neuchâtel)

Le remplacement doit intervenir dans un délai de 2 ans selon l'art. 33 al. 1 du règlement général d'application de la loi sur les contributions directes du 1er novembre 2000.

Délai de remplacement (Canton du Valais)

Délai approprié : 2 ans, tant pour le remplacement que pour le remplacement inversé.

Sous réserve de circonstances particulières : retard dans les travaux si le contribuable a entrepris les démarches nécessaires à temps et que le report n'est pas de son fait.

1. Cadre général des reports d'imposition

Le report d'imposition consécutif à la vente d'un bien immobilier peut être **complet** ou **partiel**, selon que le réinvestissement couvre intégralement ou non le produit de la vente.

- **Report complet** lorsque le produit de l'aliénation est entièrement investi dans l'acquisition de l'objet de remplacement.
- **Report partiel** : lorsque le montant réinvesti est inférieur au produit de l'aliénation.

Cf. Circulaire CSI n°19 du 31.08.2001.

→ Recommandation : Méthode absolue – l'impôt différé correspond à la portion du gain affectée au réinvestissement, tandis que la part non réinvestie est imposée immédiatement.

Exemple d'application – méthode absolue :

Produit de l'aliénation :	CHF 4'000'000
Dépenses d'investissement :	CHF 3'000'000
Montant réinvesti :	CHF 3'800'000
Différé :	CHF 3'800'000 – CHF 3'000'000 = CHF 800'000
Gain immobilier :	CHF 4'000'000 – CHF 3'800'000 = CHF 200'000

1. Cadre général des reports d'imposition

Lors de la vente ultérieure, seul le montant du gain réinvesti bénéficie de la durée de possession originale. Tout gain supplémentaire est lui taxé d'après la durée de possession qui s'est écoulée entre l'achat du second bien et sa revente.

Exemple d'application :

2021

Achat du bien n° 1:	2016 (10 ans)
Achat du bien n° 2:	2021 (5 ans)
Produit de l'aliénation :	CHF 4'000'000
Dépenses d'investissement :	CHF 3'000'000
Montant réinvesti :	CHF 4'200'000

Différé maximal : **CHF 4'000'000 – CHF 3'000'000 = CHF 1'000'000 en 2021**

2026

Vente du bien n° 2:	CHF 5'000'000
Gain imposable :	CHF 5'000'000 – CHF 4'200'000 + CHF 1'000'000 = CHF 1'800'000
	Dont CHF 1'000'000 selon taux durée de possession 10 ans
	Dont CHF 800'000 selon taux durée de possession 5 ans

1. Cadre général des reports d'imposition

Reports en « chaîne »

- Pas de limitation sur l'utilisation des reports, tant que les conditions sont remplies.
- Nécessite un rattachement sans interruption à l'ancien élément à la base du différé et le maintien de la charge fiscale latente.
- Les différents cas de figure prévus à l'art. 12 al. 3 LHID peuvent donc être combinés, sans qu'il n'y ait nécessairement un lien entre eux.

Résultat : Plusieurs cas de reports peuvent se succéder, notamment dans différents cantons.

- Importance de garder une documentation claire et précise ainsi que d'annoncer chaque opération auprès des autorités fiscales concernées.
- Relation intercantonale : communication entre le canton de départ et le canton d'arrivée.

Exemple:

- N : Benoît achète un bien immobilier en qualité de domicile principal dans le canton de Genève.
- N+4 : Benoît cède son bien immobilier et acquiert un bien de remplacement, situé dans le canton de Vaud.
- N+8 : Benoît transfert à titre gratuit (donation) l'intégralité du bien immobilier à son épouse.
- Etc.

2. Jurisprudence récente

9C_347/2024 : Report en raison du remplacement d'un immeuble d'habitation

Etat de fait :

- A acquis un immeuble en **1992** pour CHF 780'000. Il y a habité jusqu'en **2017**. Il a ensuite déménagé dans une autre commune (comme locataire vraisemblablement).
- L'immeuble est resté vide, jusqu'à ce qu'il le vende en juillet **2020** pour CHF 1'200'000.
- Dès février **2020**, il avait également acheté un nouvel immeuble (terrain) dans la commune V sur lequel il a construit un logement.
- À partir de l'achèvement de la construction en **2022**, il a habité dans le nouvel immeuble.

2. Jurisprudence récente

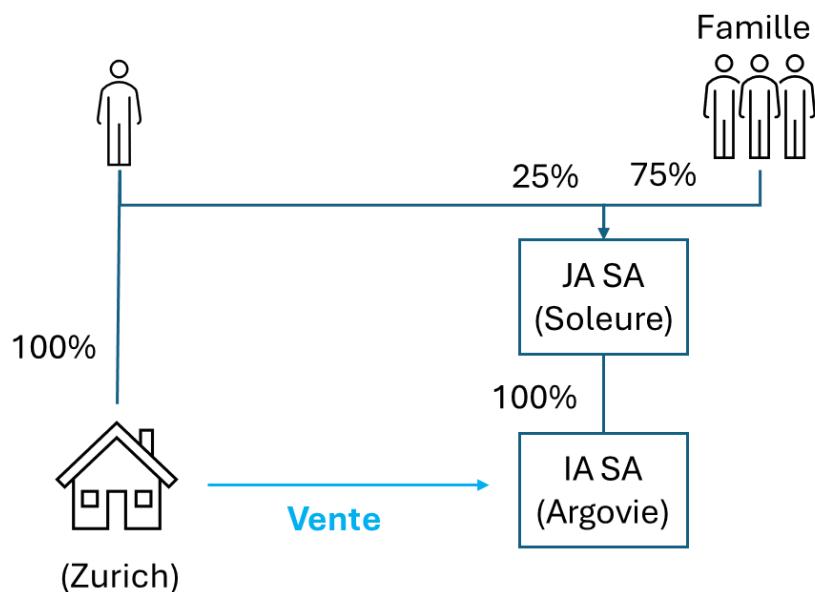
9C_347/2024 : Report en raison du remplacement d'un immeuble d'habitation

Jugement de Tribunal fédéral :

- Art. 12 III e LHID : fait une distinction entre deux « délais raisonnables » :
 - Le délai pour ***l'utilisation du produit de la vente*** pour acquérir ou construire le bien de remplacement (question essentiellement cantonale, contrôle restreint).
 - Le délai entre la ***fin de l'occupation comme résidence principale*** de la propriété vendue et ***sa vente en vue d'acquérir*** un bien de remplacement (ce délai fait l'objet d'un contrôle plein du TF).
- En l'espèce, à l'aune du 2e critère, le TF juge que les conditions d'un remplacement ne sont pas remplies. Le contribuable a laissé le bien immobilier inoccupé pendant 3 ans avant de le vendre. La propriété de remplacement n'a par ailleurs été occupée qu'à partir de 2022.

2. Jurisprudence récente

9C_335/2023 : Correction du prix de vente et report

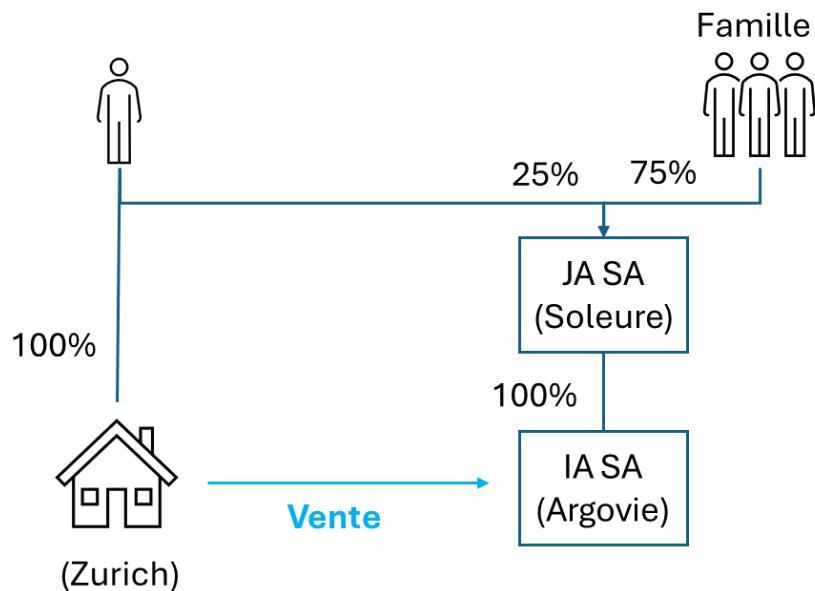


- En 2010, AA acquiert un appartement pour un montant total de CHF 1.735 millions, auquel s'ajoute des frais supplémentaires d'environ CHF 217'000.
- En 2016, AA vend l'immeuble à IA SA (société détenue en mains communes à 75% par l'épouse de AA et ses enfants) pour un montant de CHF 1.735 millions.
- Selon autorité fiscale zurichoise : valeur vénale de l'immeuble de CHF 2.6 millions.

→ **Quid correction du prix de vente et report d'imposition?**

2. Jurisprudence récente

9C_335/2023 : Correction du prix de vente et report

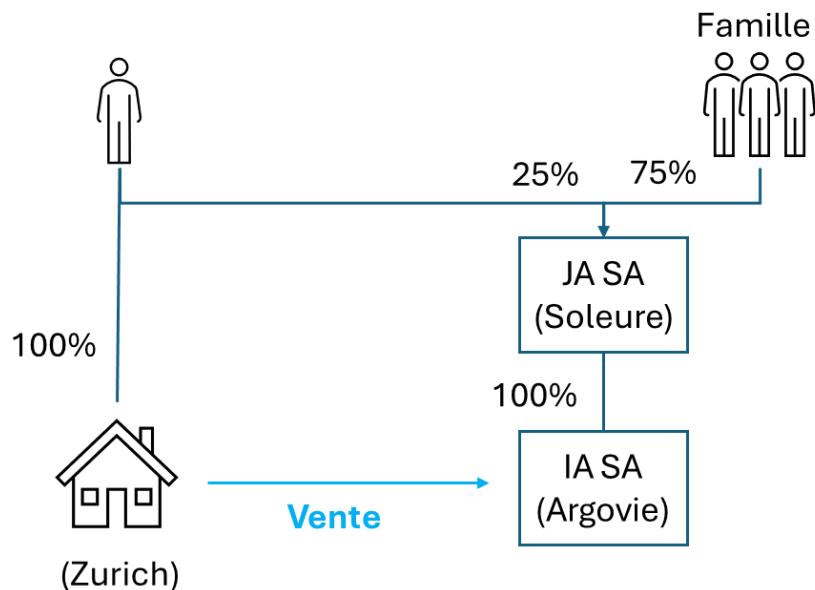


Prix de vente inférieur à la valeur vénale:

- *Pratique zurichoise* : possibilité de s'écartier du prix de vente lorsqu'il existe une disproportion manifeste d'au moins 25% de la valeur vénale.
- *TF* : le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers nécessite l'identification d'**une prestation supplémentaire** (en plus du prix de vente).
 - L'art. 12 al. 1 LHID ne permet pas aux cantons d'utiliser la valeur vénale comme valeur de remplacement.
 - Prestation supplémentaire = augmentation de la valeur des actions à la suite de l'opération.
 - Valeur vénale de l'immeuble = CHF 2'450'000
 - Prix de vente de l'immeuble = CHF 1'952'209
 - Différence de CHF 497'791 = augmentation de la valeur des actions de la société acquéreuse / prestation supplémentaire.

2. Jurisprudence récente

9C_335/2023 : Correction du prix de vente et report



Report en cas de donation mixte :

- La donation mixte entraîne un **report** de l'impôt sur les gains immobiliers (art. 12 al. 3 let. a LHID).
- AA est actionnaire minoritaire : l'augmentation totale de la valeur des actions ne peut lui être attribuée.
- Approche économique globale : l'autorité fiscale doit avoir un raisonnement cohérent et est tenue d'identifier clairement les contre prestations perçues par le vendeur (en plus du prix de vente).
- La question du report de l'impôt en lien avec la donation mixte aurait dû être analysée par l'autorité fiscale.

2. Jurisprudence récente

9C_199/2024: Report en raison d'une donation mixte

Transfert de l'immeuble à un prix inférieur à sa valeur vénale (Canton de St-Gall) :

- Confirmation que les cantons peuvent traiter l'augmentation de valeur des actions comme un gain (au sens de l'impôt sur les gains immobiliers). Approche recommandée pour les cantons dualistes.
- Seule l'augmentation de la valeur des parts de l'apporteur doit toutefois être prise en compte.
→ Imposition du gain auprès de l'apporteur.
- Augmentation de valeur des parts des autres détenteurs de parts : report en lien avec la donation mixte.

Conséquences :

- En cas de transfert d'un bien immobilier à une société entièrement détenue par l'aliénateur : augmentation de la valeur des actions à prendre en considération pour l'impôt sur les gains immobiliers (= pas de report).
- En cas de transfert d'un bien immobilier à une société détenue par l'aliénateur et d'autres actionnaires : augmentation de valeur des actions pour les autres actionnaires qui peut faire l'objet d'un report en lien avec la donation mixte (art. 12.al. 3 let. a LHID).

2. Jurisprudence récente

9C_22/2024: Donation mixte (destiné à publication)

Etat de faits:

- A (NE) transfère un immeuble à ses enfants contre reprise de la dette hypothécaire par ces derniers (**CHF 280'000**) et usufruit en sa faveur (CHF 221'000) – contre-prestation qui semble *a priori* équivalente à la valeur vénale supposée du bien immobilier.
- Le droit NE (58 III / IV Lcdir-NE) prévoit un report automatique de l'imposition dans le cas où la transmission d'un immeuble a lieu « simplement » contre (a) usufruit ou (b) une reprise de dette hypothécaire (assimilation à un cas de donation).

2. Jurisprudence récente

9C_2024: Donation mixte (destiné à publication)

Jugement du Tribunal fédéral :

- Les cantons disposent d'une importante marge de manœuvre pour déterminer s'il y a donation (mixte).
- *A priori* ceci est le cas dès qu'il y a écart de plus de 25% entre prestation et contre-prestation, même si un report n'est pas exclu en cas d'écart inférieur (9C_335/2023).
- L'art. 58 III LCdir n'est en revanche pas conforme à la LHID.
- Pour juger s'il y a donation (mixte), il convient de s'intéresser à la valeur de la contre-prestation perçue par la personne qui transfère l'immeuble afin de déterminer si le transfert a effectivement un caractère gratuit (ou partiellement gratuit).
- Un report est cependant exclu en vertu du droit fédéral (12 III a LHID) si la contre-prestation fournie par l'acquéreur correspond à la valeur du bien, même si cette dernière découle uniquement de la reprise d'une dette et/ou de la concession de droits au cédant.
- Renvoi au Tribunal cantonal pour qu'il détermine s'il y avait ou non disproportion entre prestation et contre-prestation.

2. Jurisprudence récente

9C_786/2023: Valeur en cas de report (GE)

Etat de faits :

- 1997: acquisition d'un bien immobilier pour 485'000.
- 2021: vente pour 1'750'000 (./. D de mutation de 19'400).
- 2021: Nouveau bien immobilier acquis pour 844'504.
- Gain selon loi genevoise: prix de vente ./ . valeur fiscale N-10 + 30% (82 V LCP) ./ . impenses
 - Prix de vente: 1'750'000
 - ./ VF N-10 + 30%: 630'500 (485'000 + 30%)
 - ./ D mutation: 19'400
 - **= Gain imposable** **1'100'100**
- Non litigieux, en revanche désaccord quant au montant du remplacement.

2. Jurisprudence récente

9C_786/2023: Valeur en cas de report (GE)

Etat de faits :

• **Position contribuable**

• Prix d'achat nouveau bien:	844'504
• <i>./. Valeur d'acquisition réelle:</i>	485'000 (i.e. <u>sans</u> les «30%» de 82 V LCP)
• <u>./. D mutation:</u>	19'400
• = Remploi	340'104
• = Gain immédiatement imposable	759'996

• **Position AFCGE**

• Prix de vente:	844'504
• <i>./. VF N-10 + 30%:</i>	630'500 (i.e. <u>avec</u> les «30%» de 82 V LCP)
• <u>./. D mutation:</u>	19'400
• = Remploi	194'604
• = Gain immédiatement imposable	905'496

2. Jurisprudence récente

9C_786/2023: Valeur en cas de report (GE)

Jugement du Tribunal fédéral :

- Position AFCGE retenue par le TF : le droit fédéral permet aux cantons d'utiliser une valeur de substitution pour calculer le gain imposable en cas d'aliénation.
- Il n'impose en revanche pas aux cantons de s'écarte de ladite valeur de substitution (et de prendre la valeur d'acquisition réelle) dans les calculs liés au remplacement.
- Au demeurant, cela n'est pas arbitraire / contraire à l'égalité de traitement, puisque les mêmes données sont utilisées tant dans le calcul du gain que dans le calcul du remplacement (différé d'imposition du gain).

Des questions ?

Merci pour votre attention