

LA CHRONIQUE PATRIMONIALE

PAR RENATA POSPISIL

WEALTH PLANNER

CHEZ BORDIER & CIE NYON



Immobilier à l'étranger: pourquoi faut-il aussi le déclarer en Suisse ?

Appartement à Paris, maison en Toscane, villa en Espagne ou chalet en Haute-Savoie: de nombreux contribuables suisses possèdent aujourd'hui un bien immobilier à l'étranger. Une question revient souvent: faut-il le déclarer en Suisse alors qu'il est déjà imposé dans le pays où il se trouve?

La réponse est oui; mais pas de la manière que l'on imagine.

En droit fiscal suisse, un immeuble situé à l'étranger n'est en principe pas imposé en Suisse. L'impôt sur le revenu ou la fortune revient à l'État dans lequel se trouve le bien. Il n'y a donc pas de double imposition directe.

Cela ne signifie toutefois pas que ce bien disparaît de la déclaration fiscale. Il doit être mentionné, car il influence le taux d'imposition appliqué aux autres revenus et à la fortune du contribuable. C'est le mécanisme dit de « l'exemption avec progression ». En pratique, le bien étranger n'est pas taxé en Suisse, mais il peut faire augmenter le taux d'imposition appliqué au reste de vos revenus et de votre fortune. Ce principe est bien établi. Ce qui évolue aujourd'hui, en revanche, c'est le contexte international.

Après l'échange automatique d'informations sur les comptes bancaires, introduit il y a quelques années, puis celui concernant les cryptoactifs, l'OCDE prépare désormais un nouveau standard visant les biens immobiliers. En octobre 2025, l'organisation a adopté un cadre permettant l'échange automatique d'informations déjà disponibles sur les propriétés immobilières détenues par des non-résidents.

Vingt-six juridictions - dont la France, l'Italie, l'Espagne, le Portugal ou encore le Royaume-Uni - se sont engagées à participer à ce mécanisme. Les autorités fiscales concernées pourront échanger automatiquement certaines données telles que l'identité des propriétaires, les structures de détention, les informations d'acquisition ou de vente, ainsi que certains éléments de valorisation ou de revenus locatifs. Les premiers échanges sont envisagés à l'horizon 2029-2030.

La Suisse n'a pas adhéré à ce stade et aucune obligation nouvelle ne s'applique aujourd'hui aux contribuables suisses. Mais la direction est claire: la transparence fiscale internationale s'étend progressivement au patrimoine immobilier.

Faut-il s'inquiéter? Non. Faut-il s'informer? Oui. La possession d'une résidence secondaire à l'étranger reste parfaitement légitime et courante pour de nombreux contribuables. Il ne faut toutefois pas en conclure que ce bien est fiscalement neutre en Suisse: même s'il n'est pas imposé directement ici, il doit être déclaré, car il peut faire augmenter le taux appliqué au reste du patrimoine. Dans un environnement fiscal international de plus en plus interconnecté, l'essentiel est simple: veiller à ce que ces biens soient correctement déclarés et intégrés dans la situation fiscale globale. L'enjeu n'est pas un changement immédiat des règles, mais l'anticipation d'un contexte où les échanges d'informations entre administrations fiscales continueront de se développer.

Bordier & Cie, banquiers privés depuis 1844