

LA CHRONIQUE PATRIMONIALE

PAR RENATA POSPISIL

WEALTH PLANNER

CHEZ BORDIER & CIE NYON



Vendre son bien dans le canton de Vaud: sans justificatif, pas de déduction

Jean-Marc a acheté sa maison à Gland il y a douze ans. Il s'apprête à la vendre avec une plus-value et pense que les frais d'achat et les travaux réalisés depuis réduiront son impôt sur le gain immobilier. En préparant la déclaration destinée à l'administration fiscale, il découvre qu'il doit justifier chaque dépense invoquée. Or son décompte d'acquisition dort dans un carton et certaines factures ont disparu avec un vieil ordinateur.

La loi vaudoise est claire. Le gain imposable correspond à la différence entre le produit de la vente et le prix d'acquisition augmenté des impenses. Seules les dépenses établies par le contribuable, liées à l'achat ou à la vente ou ayant augmenté la valeur du bien, peuvent être déduites: droits de mutation, frais d'acte, courtage ou travaux apportant une plus-value.

Encore faut-il pouvoir les prouver. Le formulaire cantonal demande des pièces justificatives et des preuves de paiement. De simples tickets de caisse, devis ou copies de factures sans preuve de paiement ne suffisent pas. Une exception existe: si un bâtiment a été construit après l'achat du terrain et que son coût ne peut plus être établi, la loi permet une détermination forfaitaire de son prix de revient.

Le taux diminue avec la durée de possession: de 30% lors d'une vente durant la première année à 7% dès vingt-quatre ans. Les années pendant lesquelles le propriétaire a lui-même occupé le logement comptent double.

Reprenons Jean-Marc. Sa maison, achetée 900 000 fr., est vendue 1 400 000 fr., soit un gain brut de 500 000 fr. Douze années d'occupation prouvées comptent comme vingt-quatre, ce qui conduit au taux de 7%. Ses frais d'acquisition, estimés à environ 5% du prix d'achat, soit 45 000 fr., comprennent notamment les droits de mutation, les émoluments du registre foncier et les frais de notaire. S'il les établit, son gain imposable est réduit d'autant et il économise 3150 fr. d'impôt. À défaut, la déduction risque d'être refusée.

Attention également à la nature des travaux. Seule la part ayant augmenté la valeur du bien constitue une impense. Selon le droit actuel, l'entretien courant, comme la peinture ou le remplacement d'un équipement par un modèle équivalent, se déduit du revenu plutôt que du gain immobilier. Cette possibilité disparaîtra le 1er janvier 2029 pour les logements occupés par leur propriétaire avec la suppression de la valeur locative. Une dépense déjà déduite du revenu, notamment pour certains travaux énergétiques, ne peut pas l'être une seconde fois lors de la vente.

La règle pratique en découle. Dès l'acquisition, il faut conserver l'acte notarié et le décompte des frais, puis classer les factures de travaux avec leurs preuves de paiement. Une copie numérique sécurisée évite qu'une facture disparue ne devienne une déduction perdue.

Jean-Marc a finalement retrouvé son décompte à la cave. Son dossier est désormais à jour. Dans le canton de Vaud, la fiscalité immobilière récompense les propriétaires organisés.

Bordier & Cie, banquiers privés depuis 1844