

## Fiscalité : quelles conséquences pour les propriétaires, domiciliés en Suisse, de biens immobiliers sis à l'étranger ?

Devenir propriétaire d'une résidence secondaire à l'étranger peut constituer l'aboutissement d'un rêve. Hériter d'une superbe demeure d'un oncle en Amérique dont on ne soupçonnait même pas l'existence peut apparaître, à priori, comme une belle surprise. Ces diverses situations peuvent toutefois avoir des conséquences fiscales tout à fait inattendues et pénalisantes. Le système présente néanmoins des avantages.

### 1 Introduction

Selon le système fiscal suisse, les contribuables doivent faire apparaître dans leur déclaration d'impôt la totalité de leurs revenus et de leur fortune, que ces éléments aient leurs sources ou se situent en Suisse ou à l'étranger. Pour éviter une double imposition, les éléments de source étrangère sont cependant exemptés d'impôt en Suisse mais pris en compte uniquement pour déterminer le taux de l'impôt sur la fortune et sur le revenu (système de l'exemption sous réserve de progressivité). C'est donc ce système qui est utilisé pour les biens immobiliers situés à l'étranger, lesquels sont déjà imposés dans l'Etat de situation. En pratique cependant, cette solution n'est pas parfaite et peut conduire à des résultats surprenants voire franchement inadaptés. Les bonnes surprises existent toutefois. Analyse de ce sujet quelque peu méconnu.

### 2 Imposition des immeubles en général

Les immeubles sont imposés au titre de l'impôt sur la fortune sur la base d'une valeur fiscale, déterminée plus ou moins généreusement selon les cantons. En comparaison de la valeur cantonale moyenne, le canton de Bâle par exemple utilise

des valeurs 2,6 fois plus basses alors qu'elles sont 20% plus élevées dans le canton de Neuchâtel. Au niveau de l'impôt sur le revenu, le revenu immobilier correspond au revenu locatif ou, en cas de propre occupation par le propriétaire, à la valeur locative, celle-ci pouvant être définie économiquement comme le revenu en nature provenant de la jouissance de l'immeuble par son propriétaire. Pour le calcul du revenu net, il est loisible au propriétaire de déduire les frais d'entretien effectifs ou de revendiquer une déduction forfaitaire qui s'élève en général à 20% du revenu brut.

---

*« les frais d'entretien pouvant être déduits sans limite, le rendement immobilier net peut être négatif et dès lors entraîner une diminution sensible voire spectaculaire (en cas de rénovation lourde par exemple) du revenu imposable global ».*

---

A nouveau, certains cantons sont plus souples que d'autres, le canton de Genève autorisant par exemple de manière assez large la déduction des frais de jardinage. Dans tous les cantons par ailleurs, les frais d'entretien pouvant être déduits

sans limite, le rendement immobilier net peut être négatif et, dès lors, entraîner une diminution sensible voire spectaculaire (en cas de rénovation lourde par exemple) du revenu imposable global. En cas d'assujettissement dans plusieurs cantons, les éventuels excédents de charges (charges plus élevées que les revenus) d'un canton doivent par ailleurs être compensés par les autres cantons. Cela signifie donc que, globalement, aucune déduction n'est perdue. Comme nous allons le voir toutefois, la situation se complique pour ce qui est des immeubles détenus à l'étranger.

### 3 Détermination de la valeur fiscale des biens sis à l'étranger

Lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur fiscale d'un bien immobilier sis à l'étranger, les pratiques cantonales divergent quelque peu. Dans le canton de Genève par exemple, la valeur fiscale correspond au prix d'acquisition, au cours historique de la date d'achat. Dans le canton de Vaud, cette même valeur bénéficie d'un abattement de 20%. A Neuchâtel, un abattement de 20% est également accordé, mais c'est le cours moyen de l'année d'acquisition qui est pris en compte pour la conversion en francs suisses.

### 4 Détermination de la valeur locative des biens sis à l'étranger

Pour le calcul de l'impôt en Suisse, si l'immeuble est occupé par le propriétaire, il est indispensable de déterminer la valeur locative dont il a été question plus haut, ceci, que le bien se situe en Suisse ou à l'étranger. La principale problématique liée à cette question pour les biens sis à l'étranger réside dans le fait que peu d'Etats connaissent ce système (c'est le cas néanmoins de la France, de l'Espagne, du Danemark notamment). A nouveau, les pratiques cantonales ne sont pas uniformes à ce sujet.

*« A Genève, s'il n'existe pas de valeur locative étrangère (et c'est donc souvent le cas), celle-ci correspondra à 4,5% de la valeur fiscale du bien, ceci, sans déduction possible de frais d'entretien ».*

A Genève, s'il n'existe pas de valeur locative étrangère (et c'est donc souvent le cas), celle-ci correspondra à 4,5% de la valeur fiscale du bien, ceci, sans déduction possible de frais d'entretien. Cette pratique peut donc être pénalisante. Au contraire, lorsqu'une telle valeur officielle est disponible, le résultat peut être avantageux, puisque ces valeurs sont souvent bien plus basses qu'en Suisse (c'est le cas en France par exemple). La plupart des autres cantons (comme Vaud) déterminent les valeurs locatives suisse et étrangère de la même manière, sur la base de différents paramètres, notamment la surface habitable et la date de construction.

### 5 Prises en compte des frais d'entretien

Hormis dans l'hypothèse où la valeur locative nette du bien sis à l'étranger est déterminée de manière forfaitaire (cf. la règle des 4,5% utilisée à Genève, ch. 4 ci-dessus), les contribuables peuvent faire valoir une déduction forfaitaire ou effective à titre de frais d'entretien.

*« Même en cas de frais d'entretien sur un immeuble à l'étranger dépassant très largement la valeur locative dudit bien, ces frais sont pris en compte dans le cadre de la taxation en Suisse ».*

Par ailleurs, même en cas de frais d'entretien sur un immeuble à l'étranger dépassant très largement la valeur locative dudit bien, ces frais sont pris en compte dans le cadre de la taxation en Suisse. Nous verrons toutefois plus loin que, lorsqu'il s'agit de calculer l'impôt, le système comporte des défauts (cf. chiffre 8 ci-dessous).

### 6 Dettes et intérêts passifs

Les dettes et les intérêts passifs liés à des immeubles sis à l'étranger sont reconnus au même titre que s'ils concernaient des biens en Suisse. C'est d'ailleurs le lieu de noter que le contribuable domicilié en Suisse, de la même manière qu'il doit déclarer l'entier de sa fortune mondiale, peut faire valoir l'entier de ses dettes mondiales, qu'elles soient hypothécaires ou chirographaires, et des intérêts passifs qui s'y rattachent.

## 7 Répartition internationale de la fortune nette et du revenu net dans le cadre de la taxation

Le système d'exemption sous réserve de progressivité (Cf. chiffre 1 ci-dessus) utilisé pour éviter une double imposition exige que le revenu net et la fortune nette immobiliers soient précisément répartis entre la Suisse et l'étranger. Dans le cadre des répartitions internationales établies par les administrations, si les frais d'entretien sont répartis de manière objective (les frais sont imputés à l'immeuble auquel ils se rapportent), il n'en est pas de même des dettes et des intérêts passifs, lesquels sont répartis proportionnellement aux actifs bruts localisés.

*« une dette hypothécaire contractée sur un immeuble en Suisse peut, suivant les circonstances, n'être quasiment pas déductible en Suisse ».*

Cela signifie donc qu'une dette hypothécaire contractée sur un immeuble en Suisse peut, suivant les circonstances, n'être quasiment pas déductible en Suisse. Le sort des intérêts passifs suivant celui des dettes, le revenu imposable suisse sera également impacté à la hausse dans les mêmes proportions. Cela pourrait par exemple être le cas pour un contribuable, endetté sur sa propriété en Suisse, qui hérite à l'étranger d'une propriété de grande valeur. Celui-ci verra en effet la majorité de sa dette et de ses intérêts suisses « partir » à l'étranger. Il en sera de même pour le nouvel acquéreur, au moyen de ses fonds propres, d'une résidence secondaire à l'étranger. Ce système est d'autant plus problématique que le revenu attribuable à l'étranger est souvent largement insuffisant pour compenser les intérêts passifs ainsi répartis et les frais d'entretien déductibles. Se pose alors la question de la prise en compte des excédents négatifs étrangers (liés donc aux frais d'entretien et aux intérêts passifs excédentaires) dans le cadre du calcul de l'impôt en Suisse.

## 8 Traitement des excédents négatifs étrangers

Selon l'article 6 al. 3 LIFD, pour les immeubles notamment, « [...] les pertes subies à l'étranger ne doivent être prises en considération en Suisse que

lors de la détermination du taux de l'impôt ». Cela signifie donc que, contrairement à ce qui prévaut en matière intercantonale (cf. ch. 2 *in fine*), en cas d'excédents négatifs à l'étranger sur un immeuble, lesdits excédents ne sont pas « rapatriés » en Suisse, ce qui aurait pour effet de réduire l'assiette fiscale suisse (soit la matière effectivement frappée de l'impôt en Suisse). Dans de telles hypothèses, seul le taux de l'impôt est ainsi impacté. Même si, dans l'hypothèse extrême (mais néanmoins réaliste) où ces excédents négatifs réduisent à CHF 0,00 le revenu global (le taux d'impôt s'élevant par conséquent également à 0%), l'effet sur l'impôt est très efficace, il n'en est par contre pas de même lorsque le revenu imposé en Suisse est supérieur à la capacité réelle du contribuable à payer l'impôt. En effet, si, comme nous l'avons démontré, des intérêts passifs et des frais d'entretien effectivement payés par le contribuable ne sont pas déduits de son assiette fiscale parce qu'artificiellement attribués à l'étranger, sa capacité contributive est clairement mise à mal. Cette situation peut ainsi être assimilée, d'un point de vue international, à une double imposition effective du revenu. Dans un arrêt rendu en 2014 (ATF 140 II 157), le Tribunal fédéral s'est néanmoins prononcé en faveur d'un maintien de ce système, jugeant notamment que l'exemption inconditionnelle des immeubles sis à

*« Selon l'article 6 al. 3 LIFD, pour les immeubles notamment, « [...] les pertes subies à l'étranger ne doivent être prises en considération en Suisse que lors de la détermination du taux de l'impôt » ».*

l'étranger était une exception au principe de la capacité contributive. Le Tribunal fédéral est également d'avis qu'une situation internationale n'est pas comparable à une situation intercantonale, l'imposition des résidences secondaires étant garantie en Suisse par le truchement d'une valeur locative suffisamment élevée alors que ce n'est pas forcément le cas à l'étranger.

## 9 Conclusion

Il ressort donc de l'analyse du système fiscal Suisse que devenir propriétaire d'un immeuble à l'étranger peut s'avérer étonnamment plus

coûteux qu'il n'y paraît. Les « pertes de déductions » liées notamment au principe de répartition objective des dettes sont regrettables. Par ailleurs, l'évidente inégalité de traitement entre les propriétaires de résidence secondaire en Suisse et ceux qui possèdent un tel bien à l'étranger est flagrante. Ces deux motifs (parmi d'autres) devraient déjà, à eux seuls, amener le législateur à modifier la loi. Malgré cela, aucun projet ne va actuellement dans ce sens. Force est toutefois d'admettre que les règles en vigueur permettent une certaine optimisation de la charge fiscale en Suisse puisque, même si cela n'a

---

*« Force est néanmoins d'admettre que les règles en vigueur permettent une certaine optimisation de la charge fiscale en Suisse [...] ».*

---

d'impact que sur le taux de l'impôt, la déductibilité illimitée des frais d'entretien d'immeuble, y compris pour les biens situés à l'étranger, peut au moins permettre de réduire de manière drastique le taux de l'impôt sur le revenu en Suisse. Il peut donc s'avérer extrêmement judicieux de ne pas omettre de recenser et de faire valoir ce type de déductions dans le cadre de la déclaration fiscale.

*Depigest SA, décembre 2015*

*Auteur : Cyrille Tardin, titulaire du  
brevet d'avocat*

*Email : ctardin@depigest.ch*