

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 35 (1963)

Heft: 11

Artikel: L'impôt sur les gains immobiliers : par qui est-il payé? : l'acheteur ou le vendeur?

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-125519>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 05.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

faire preuve d'un optimisme non justifié que de croire que des mesures seront prises partout où c'est nécessaire. C'est pourquoi il serait souhaitable que tous les cantons disposent dans leur législation l'adoption par les communes de plans locaux d'aménagement. L'exemple du canton de Soleure peut être considéré à ce titre comme modèle: les communes qui n'ont pas élaboré de réglementation sur les constructions doivent s'en tenir au règlement type cantonal. Ce dernier stipule que les constructions de plus de deux étages ne sont autorisées que si la commune a édicté tout d'abord un plan de zones. De cette manière, le canton évite les constructions inadmissibles, sans toutefois limiter l'autonomie des communes désireuses de régler leur évolution.

ASPAN.

L'impôt sur les gains immobiliers: par qui est-il payé? L'acheteur ou le vendeur?

Dans la plupart des cantons suisses le propriétaire foncier qui revend son terrain avec bénéfice doit acquitter un impôt spécial. Dans le canton de Bâle-Ville il est perçu une surtaxe de l'impôt sur le revenu, alors que dans la majorité des cantons le propriétaire doit payer au canton ou à la commune un impôt sur les gains immobiliers dont le taux est variable d'un canton à l'autre. Ce taux augmente en général avec l'importance du gain et diminue avec le nombre d'années pendant lesquelles l'immeuble a été en possession du vendeur; dans le canton d'Argovie, par exemple, l'impôt est supprimé lorsque cette durée excède dix ans.

Le principe de l'impôt sur les gains immobiliers est assez controversé. Il lui est surtout reproché ses effets négatifs dans le domaine social. Si, dit-on, l'impôt est bien payé par le vendeur, il est en fait répercuté sur l'acheteur qui, en définitive, doit payer le terrain à un prix plus élevé. M. E. Klœti, ancien conseiller d'Etat zurichois s'est penché sur la question¹:

«Les vendeurs ne doivent pas leurs gains immobiliers, parfois très élevés, à leur travail, mais à une augmentation générale des prix des immeubles, surtout dans les localités en pleine croissance, en période de conjoncture économique favorable. L'augmentation de la population d'une commune contraint celle-ci à faire d'importantes dépenses pour la construction des routes, d'écoles, etc. Il est donc justifié que les vendeurs d'immeubles cèdent à la commune une part de leur gain immérité.»

L'influence de l'impôt sur les gains immobiliers, sur les charges fiscales générales et sur le budget communal est particulièrement perceptible dans le cas des communes zurichoises, auxquelles revient l'intégralité des impôts sur les gains immobiliers. «Dans vingt-cinq communes, les impôts sur les gains immobiliers rapportent plus que les impôts ordinaires (directs). Dans dix-huit communes, ils constituent même plus de la moitié des recettes fiscales: 50 à 60% dans neuf communes, 61 à 70% dans sept communes et 80% dans deux communes... Le total des impôts sur les gains immobiliers dans toutes les communes, y compris la ville de Zurich, s'élève pour l'année 1960 à 84,4 millions, soit 20% des gains immobiliers imposés (422 millions).»

M. E. Klœti examine ensuite la question du report de l'impôt sur l'acheteur et arrive à la conclusion que, dans la règle, l'impôt sur les gains immobiliers n'est pas répercuté sur l'acheteur. Ce dernier paie le prix qu'il considère comme admissible, alors que le vendeur cherche à obtenir le prix le plus élevé. Dans le jeu de l'offre et de la demande, le prix sur lequel le vendeur et l'acheteur tomberont d'accord sera en général le même, qu'un impôt sur les gains immobiliers soit perçu ou non. «En arrivant... à la conclusion que les prix du sol résultent de l'offre et de la demande et qu'ils ne sont pas ou peu influencés par l'impôt sur les gains immobiliers, nous constatons par conséquent que l'absence de report sur l'acheteur exclut toute répercussion sur les locataires.» Et finalement, M. E. Klœti analyse quelles seraient les conséquences si, contrairement à son opinion, l'impôt sur les gains immobiliers contribuait quand même à la hausse des prix. Il nous renvoie à cet effet au rapport statistique 1952-1954 sur les gains immobiliers dans le canton de Zurich, dans lequel M. O. Wartenweiler, chef du bureau de statistique, déclare que même en supposant un report de la totalité de l'impôt, les prix de vente des transactions imposées n'auraient été augmentés que de 4,8%. Si donc un tiers de l'impôt avait été reporté, ce qui est fort improbable, l'augmentation des prix aurait été de 1,6%. M. E. Klœti considère de ce fait comme impossible toute influence sensible de l'impôt sur les gains immobiliers sur les loyers des logements, même si une fraction de l'impôt était reportée sur l'acheteur.

ASPAN.

¹ *Rote Revue*, N° 5/1963.