



**STEUERINFORMATIONEN**

herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK  
Vereinigung der schweizerischen Steuerbehörden

**INFORMATIONS FISCALES**

éditées par la Conférence suisse des impôts CSI  
Union des autorités fiscales suisses

**INFORMAZIONI FISCALI**

edite della Conferenza svizzera delle imposte CSI  
Associazione autorità fiscali svizzere

**INFURMAZIUNS FISCALAS**

edidas da la Conferenza fiscalas svizra CFS  
Associazion da las autoritads fiscalas svizras

**E Notions fiscales**

**Progression à froid  
Juin 2023**

# Progression à froid

(Etat de la législation au 1<sup>er</sup> janvier 2023)

**Autor:**

Team Steuereokumentation  
Eidg. Steuerverwaltung

**Auteur:**

Team Documentation  
Fiscale  
Administration fédérale  
des contributions

**Autore:**

Team Documentazione  
Fiscale  
Amministrazione federale  
delle contribuzioni

**Autur:**

Team Documentaziun  
Fiscala  
Administraziun federala  
da taglia

Eigerstrasse 65  
CH-3003 Bern

email: [ist@estv.admin.ch](mailto:ist@estv.admin.ch)

Internet: [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch)

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NOTION, CAUSES ET EFFETS DE LA PROGRESSION À FROID.....</b>	<b>2</b>
2.1	Notion et causes de la progression à froid .....	2
2.2	Effets de la progression à froid.....	4
2.2.1	Augmentation de la charge fiscale .....	4
2.2.2	Modification de la répartition de la charge fiscale.....	4
2.3	Résumé .....	7
<b>3</b>	<b>IMPÔTS TOUCHÉS PAR LA PROGRESSION À FROID .....</b>	<b>8</b>
3.1	Principe .....	8
3.2	Impôt sur le revenu des personnes physiques .....	8
3.3	Impôt sur la fortune des personnes physiques.....	8
3.4	Impôt sur le bénéfice des personnes morales .....	9
3.5	Impôt sur le capital des personnes morales .....	9
3.6	Impôt sur les gains immobiliers.....	9
<b>4</b>	<b>COMPENSATION DES EFFETS DE LA PROGRESSION À FROID .....</b>	<b>11</b>
4.1	Indexation du barème et/ou des déductions .....	11
4.2	Prise en considération de la durée de possession en matière d'impôt sur les gains immobiliers .....	12
4.3	Soustraction de la part de l'inflation dans le revenu brut.....	13
<b>5</b>	<b>RÉGLEMENTATIONS PRÉVUES PAR LA CONFÉDÉRATION ET LES CANTONS.....</b>	<b>14</b>
5.1	Impôt sur le revenu des personnes physiques .....	14
5.1.1	Procédures de compensation .....	14
5.1.2	Mécanismes d'indexation .....	14
5.1.3	Instances de décision.....	15
5.2	Impôt sur la fortune des personnes physiques.....	15
5.2.1	Procédures de compensation .....	15
5.2.2	Mécanismes d'indexation .....	16
5.2.3	Instances de décision.....	16
5.3	Impôt sur le capital des personnes morales .....	16
5.4	Impôt sur les gains immobiliers.....	16
5.4.1	Indexation du barème .....	16
5.4.2	Prise en considération de la durée de possession.....	17
5.4.2.1	Indexation du prix de revient.....	17

5.4.2.2	Déduction pour durée de possession.....	17
5.4.2.3	Mode privilégié de calcul des dépenses d'investissements.....	17
5.4.3	Aperçu des réglementations cantonales .....	17
5.4.3.1	Réduction de l'impôt sur les gains immobiliers en cas de longue durée de possession.....	18
5.4.3.2	Compensation au moyen d'une adaptation du tarif ou de dépenses d'investissements.....	22
<b>5.5</b>	<b>Autres impôts .....</b>	<b>23</b>

## Abréviations

AFC	Administration fédérale des contributions
Cst.	Constitution fédérale de la Confédération suisse
DFF	Département fédéral des finances
IFD	Impôt fédéral direct
LIFD	Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct

## Cantons

Les abréviations cantonales mises en évidence par des liens hypertextes renvoient aux Feuilles cantonales correspondantes. Lorsque la feuille cantonale ne contient aucune information sur le thème en question, l'abréviation cantonale n'est pas activée.

<a href="#">AG</a>	Argovie	<a href="#">NW</a>	Nidwald
<a href="#">AI</a>	Appenzell Rhodes-Intérieures	<a href="#">OW</a>	Obwald
<a href="#">AR</a>	Appenzell Rhodes-Extérieures	<a href="#">SG</a>	St-Gall
<a href="#">BE</a>	Berne	<a href="#">SH</a>	Schaffhouse
<a href="#">BL</a>	Bâle-Campagne	<a href="#">SO</a>	Soleure
<a href="#">BS</a>	Bâle-Ville	<a href="#">SZ</a>	Schwyz
<a href="#">FR</a>	Fribourg	<a href="#">TG</a>	Thurgovie
<a href="#">GE</a>	Genève	<a href="#">TI</a>	Tessin
<a href="#">GL</a>	Glaris	<a href="#">UR</a>	Uri
<a href="#">GR</a>	Grisons	<a href="#">VD</a>	Vaud
<a href="#">JU</a>	Jura	<a href="#">VS</a>	Valais
<a href="#">LU</a>	Lucerne	<a href="#">ZG</a>	Zoug
<a href="#">NE</a>	Neuchâtel	<a href="#">ZH</a>	Zurich

# 1 INTRODUCTION

Les années 1970 à 1975 ont été marquées par une inflation extraordinairement élevée pour la Suisse. Cette évolution économique inhabituelle a eu pour effet que le phénomène de la progression à froid n'a cessé d'alimenter les débats politiques et a fait l'objet d'interventions parlementaires toujours plus nombreux au niveau fédéral et cantonal.

Même si le renchérissement s'était ralenti au début des années 1980 et 1990 pour s'établir à un niveau plus « normal » pour les conditions helvétiques, et bien que l'exigence politique d'une compensation des effets de la progression à froid ait été répercutée de plus en plus largement dans les lois fiscales, ce thème restait l'objet de débats politiques. Les Chambres fédérales ont décidé le 25 septembre 2009 la mise à jour annuelle des niveaux tarifaires et des déductions à l'index national des prix à la consommation pour l'impôt fédéral direct (IFD) à partir de l'année 2011. En juin 2022, après des années de renchérissement, parfois même négatif, l'indice national des prix à la consommation a dépassé la dernière compensation (pour la période fiscale 2012) et les barèmes et déductions ont donc été adaptés pour la période fiscale 2023, pour la première fois depuis 11 ans.

Le présent texte explique, dans une première partie, tout d'abord le phénomène de la progression à froid, lequel est dû aux effets combinés de l'inflation et de la progressivité de l'impôt, et détermine quelles en sont les diverses conséquences du point de vue fiscal.

La deuxième partie passe ensuite en revue les moyens techniques pouvant être mis en œuvre pour compenser les effets de la progression, et expose enfin les solutions adoptées dans les diverses lois fiscales (fédérales et cantonales) pour y remédier.

## 2 NOTION, CAUSES ET EFFETS DE LA PROGRESSION À FROID

### 2.1 Notion et causes de la progression à froid

La notion de progression à froid fait référence au fait que pour un taux d'imposition progressif donné, un contribuable se voit imposer un taux d'imposition moyen plus élevé en raison d'un revenu nominal qui augmente, même si son revenu réel n'a pas augmenté en conséquence. Il en résulte une réduction du pouvoir d'achat. La progression à froid désigne un mécanisme de compensation qui permet d'enrayer cette spirale par le biais d'une révision des barèmes permettant ainsi d'atténuer l'augmentation fiscale.

L'augmentation nominale du revenu doit être distinguée d'une augmentation réelle. Dans le premier cas, il s'agit d'augmentations liées au renchérissement, les contribuables sont soumis à un taux d'imposition moyen plus élevé, bien que leur revenu réel et donc leur capacité économique n'ait pas augmenté dans les mêmes proportions, voire aient diminué.

En cas d'augmentation réelle des revenus, les contribuables sont soumis à un taux d'imposition moyen plus élevé parce que leur revenu réel, et donc leur capacité économique, ont augmenté dans les mêmes proportions. Sur le plan de la systématique fiscale, il n'y a pas lieu d'agir dans ce cas, étant donné que l'imposition répond au principe revendiqué de la valeur réelle et aux directives politiques en matière d'équité fiscale.<sup>1</sup>

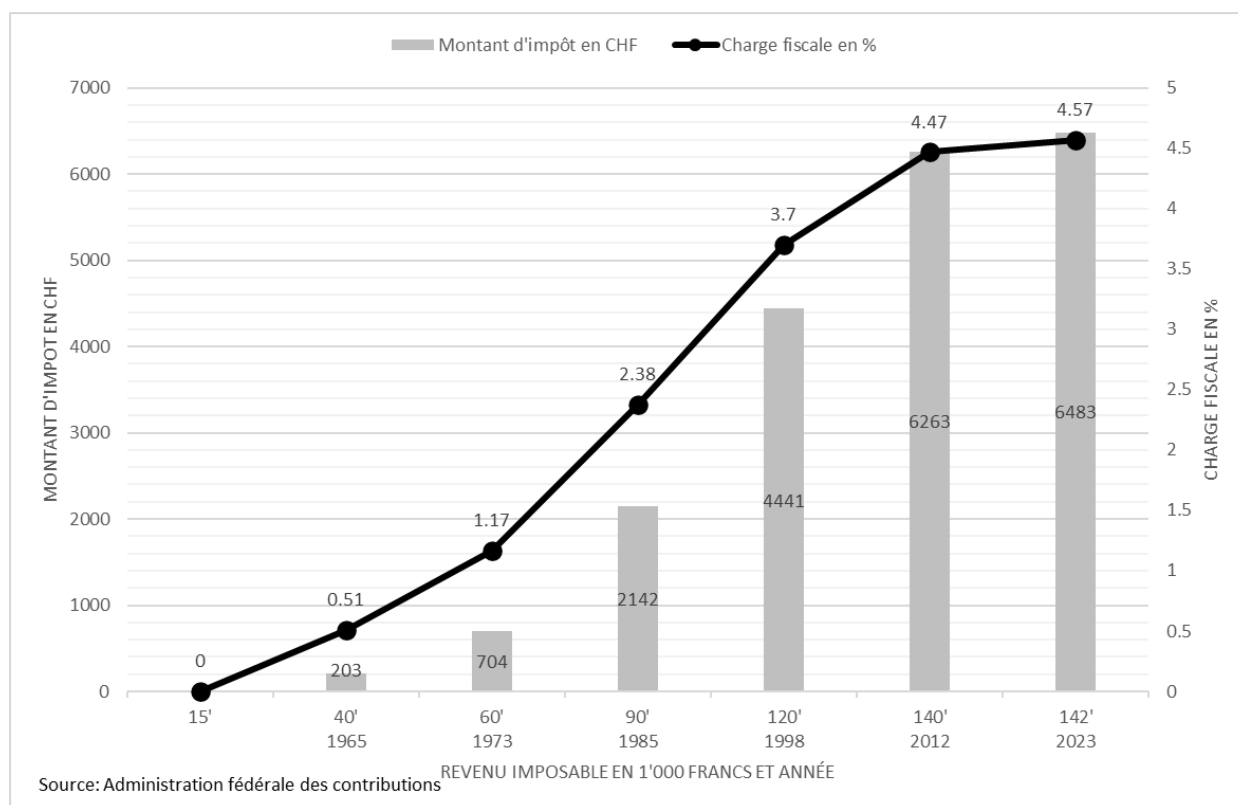
**Remarque :**

*Le revenu de la fortune est touché beaucoup plus fortement par l'inflation que le revenu du travail, puisque tout le rendement nominal de la fortune est imposé. Cela signifie qu'une partie du rendement de la fortune imposé ne constitue pas un rendement réel, mais une compensation des investisseurs pour la perte de pouvoir d'achat de leur fortune.<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Au sujet de la progression réelle, voir le rapport « [Reale Progression : Definition, ökonomische Folgen und Möglichkeiten der Korrektur](#) » de l'Administration fédérale des contributions (AFC) du 6 septembre 2017.

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir « [Imposition duale du revenu. Rapport du Conseil fédéral en réponse au postulat 06.3042 Sadis du 13.3.2006](#) », Berne 2014, p. 8 ss.



Graphique 1

Ce graphique représente le barème de l'IFD pour les personnes seules qui – comme cela est généralement le cas pour l'impôt sur le revenu – est progressif. Il a été adapté pour l'année fiscale 2023 (indice déterminant juin 2022), alors que la dernière adaptation du barème remonte – en raison du renchérissement négatif sur plusieurs années – à l'année fiscale 2012.

On note que les relations revenu imposable<sup>3</sup> / taux et montant d'impôt sont les suivantes :

- un revenu de CHF 40'000 est frappé d'un impôt calculé au taux de 0,51 %, soit un montant d'impôt de CHF 203 ;
- pour un revenu de CHF 60'000, la charge fiscale est calculée au taux de 1,17 % (CHF 704) ;
- pour un revenu de CHF 90'000, le taux atteint 2,38 % (CHF 2'142) ;
- pour un revenu de CHF 120'000, le taux est de 3,70 % (CHF 4'441) ;
- pour un revenu de CHF 140'000, le taux est de 4,47 % (CHF 6'263) ;
- pour un revenu de CHF 142'000, le taux est de 4,57% (CHF 6'483).

La progressivité du barème a ainsi pour effet que les charges fiscales varient pour les différents revenus. Cela signifie qu'avec une augmentation du revenu, la charge fiscale augmente plus que proportionnellement puisque le taux moyen augmente.

La charge fiscale se calcule donc pour une large part en fonction de la **capacité économique** du contribuable. Toutefois, ce principe peut être entravé par la progression à froid.

Le revenu de la plupart des contribuables est constitué pour l'essentiel par le revenu provenant de leur activité lucrative. Or, la plupart des salariés voient leurs salaires périodiquement **adaptés au renchérissement** du coût de la vie, sous forme d'allocations de renchérissement ou de suppléments

<sup>3</sup> Il est toujours fait référence, dans le présent article, au revenu imposable.

de salaire, correspondant approximativement à l'inflation survenue dans l'intervalle, et calculée le plus souvent sur la base de l'évolution de l'indice national des prix à la consommation (système dit de l'indexation des salaires, avec compensation intégrale ou partielle du renchérissement).

Ainsi donc, en cas de compensation du renchérissement, les salaires augmentent en principe année après année. Mais en fait, malgré cette adaptation vers le haut de son salaire, le salarié ne peut pas pour autant acquérir davantage de biens et de services, car les prix de ceux-ci ont, entre-temps, également augmenté. En fait, malgré l'indexation des salaires, le revenu réel du salarié n'a donc pas changé et sa capacité économique est demeurée la même.

Ainsi, au fil des ans, l'augmentation nominale du revenu due à l'inflation peut prendre une ampleur considérable (voir Graphique 1). En effet, à pouvoir d'achat égal, un revenu nominal de CHF 40'000 en 1965 correspondait en 1973 à un revenu nominal de CHF 60'000. En 1985, c'est un revenu de CHF 90'000, un revenu de CHF 120'000 en 1998 et finalement, en 2012, un revenu de CHF 140'000 était nécessaire pour pouvoir jouir du même niveau de vie que le contribuable pouvait s'assurer jadis, en 1965, avec CHF 40'000. A partir de 2012, le renchérissement a diminué et ce n'est qu'en 2022 que le niveau de 2012 a été dépassé. En 2023, un revenu de CHF 142'000 est désormais nécessaire pour garantir le niveau de vie qui pouvait être atteint en 2012 avec un revenu de CHF 140'000.

## 2.2 Effets de la progression à froid

### 2.2.1 Augmentation de la charge fiscale

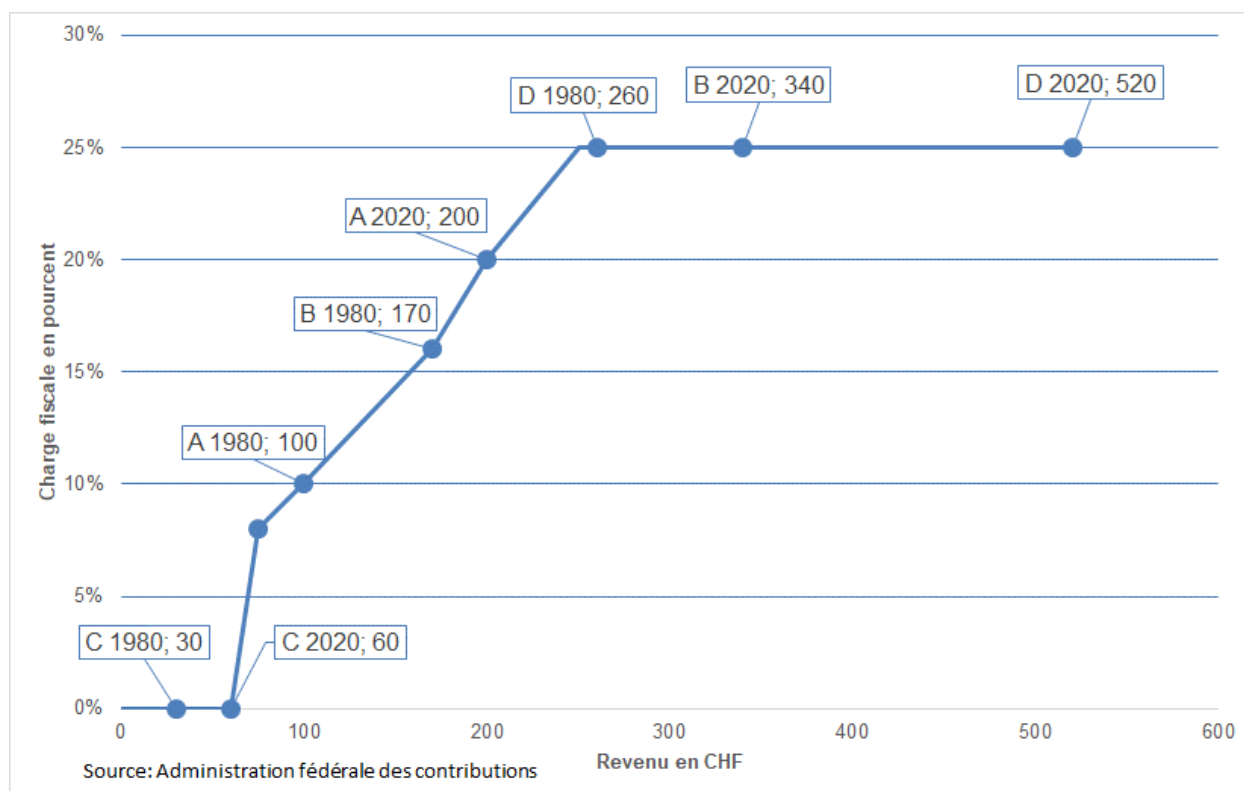
Admettons par hypothèse que le barème fiscal stylisé au Graphique 1 n'ait subi aucun changement depuis 1965. Si tel était le cas, cela signifierait que la charge fiscale du contribuable a augmenté de manière substantielle à cause de la seule augmentation du revenu due à l'inflation.

### 2.2.2 Modification de la répartition de la charge fiscale

La progression à froid ne touche pas tous les contribuables de la même manière et implique un double effet. Elle accroît non seulement la charge fiscale mais aussi, et surtout, elle **fausse la répartition de la charge fiscale totale entre les divers contribuables**.

Cette observation s'applique bien entendu à tous les impôts touchés par les effets de la progression à froid. Ce deuxième effet de la progression à froid, celui de la distorsion, peut être d'ailleurs facilement mis en évidence au moyen d'une représentation graphique de la courbe d'un barème relatif à l'impôt sur le revenu. Dans le graphique suivant, on pose comme hypothèse que le revenu nominal double entre 1980 et 2020, la situation suivante en résulte :





Graphique 2

Le graphique ci-dessus met en évidence le fait que la progression à froid engendre des **suppléments de charge fiscale qui varient selon le niveau de revenu des divers contribuables** puisqu'elle est fonction de la pente de la courbe de progression correspondant à la « tranche » de revenu en question.

- En 1980, le contribuable « A » obtenait un revenu de 100. Suite au renchérissement, ce revenu a doublé, passant à 200 en 2020.

En 1980, « A » se trouvait sur la courbe là où elle amorce sa croissance la plus forte. A son revenu de 100 correspondait un taux d'impôt de 10 %. Sous l'effet de la progression à froid, la charge fiscale de « A » a augmenté pour passer à 20 % en 2020. Cette charge a donc doublé en termes réels.
- En 1980, le contribuable « B » obtenait un revenu de 170. A la suite du renchérissement, ce revenu a doublé, pour passer à 340 en 2020.

En 1980, « B » se situait dans le champ de la croissance la plus forte de la courbe. A son revenu de 170 correspondait un taux d'impôt de 17 %. Sous l'effet de la progression à froid, la charge fiscale de « B » a augmenté pour passer à 25 % en 2020. Pour lui, la charge fiscale n'a donc augmenté réellement « que » d'environ 50 %.
- Le revenu du contribuable « C » se situe au-dessous de la limite franche d'impôt (minimum exonéré), cela aussi bien en l'année 1980 qu'en l'année 2020 où son revenu a doublé.

Pour le contribuable « C », la progression à froid n'a donc pas d'effet.
- Le revenu du contribuable « D » tombait déjà en 1980 sous le coup du taux d'impôt maximal (en tout cas pour la part supérieure de son revenu). Rien n'est donc changé en 2020, même si son revenu a doublé. Le contribuable « D » n'est ainsi pas touché par les effets de la progression à froid.

Le phénomène de la progression à froid peut engendrer de cas en cas des effets très différents, dont l'ampleur varie en fonction de la courbe de la charge fiscale et de la catégorie de revenu considérée. On peut donc dire de manière générale que :

- exprimée en CHF, la progression à froid est la plus forte là où le taux d'impôt marginal est le plus élevé ;
- exprimée en pourcent, la progression à froid est la plus forte là où le taux d'impôt marginal marque sa progression la plus forte.

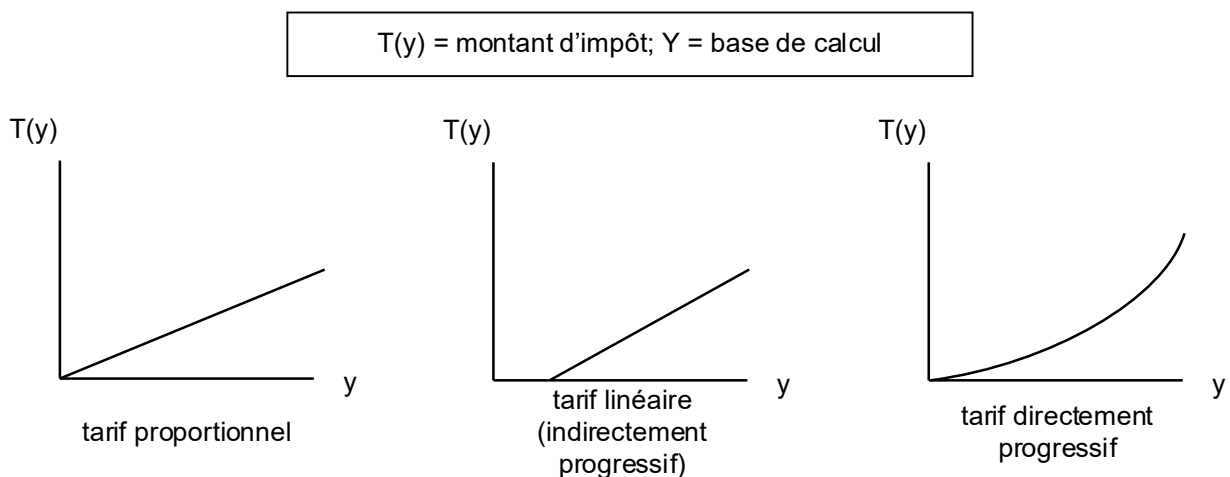
**Remarque :**

Le taux d'impôt marginal indique l'impôt qui est dû pour chaque franc de revenu supplémentaire obtenu :

$$\text{taux d'imposition marginal} = \frac{\text{montant d'impôt supplémentaire}}{\text{revenu supplémentaire}}$$

Dans le cas d'un tarif **proportionnel**, le phénomène de la progression à froid ne se produit pas. Il faut distinguer le tarif proportionnel du tarif **linéaire**. Ce dernier se caractérise par le fait que – à partir du moment où le montant exempté est dépassé – chaque franc est imposé au même taux. Ainsi, la courbe de la progression devient asymptotique, c.-à-d. qu'elle tend vers le taux maximum. La combinaison du montant exempté et du tarif linéaire induit une progression indirecte (cf. Graphique 3). C'est pourquoi, la progression à froid produit également ses effets dans le cas d'un tarif linéaire.

Pour tous les tarifs (directement ou indirectement) progressifs, il y a tôt ou tard un arrêt de la progression et le tarif devient alors linéaire. Les très gros revenus ne sont donc que très peu touchés par la progression à froid. Ainsi, en matière d'IFD, le tarif *postnumerando* progressif redevient linéaire à partir d'un revenu imposable excédant CHF 769'700 pour les personnes célibataires et CHF 912'600 pour les personnes mariées. La charge fiscale se monte toujours à 11,5 % à partir de ces seuils.



Source. Administration fédérale des contributions

Graphique 3

**Remarque :**

Dans le cas d'un tarif directement progressif, la progression est le résultat de l'augmentation des taux d'imposition marginaux. Dans le cas d'un tarif indirectement progressif, la progression est le résultat de l'augmentation des taux d'imposition moyens (augmentation causée par le montant exempté).

Ces effets de la progression à froid ne correspondent pas à l'idée que l'on se fait de l'équité en matière de tarif fiscal. Sans qu'on le veuille, et souvent sans même que l'on s'en rende compte, la progression à froid tend à transposer la charge fiscale. De ce fait, elle tend aussi à modifier la pyramide du revenu disponible.

## 2.3 Résumé

Par progression à froid, on entend l'augmentation plus que proportionnelle de la charge fiscale – et dans une mesure variable – pour les diverses classes de revenu dans un régime où le revenu nominal croît tandis que le revenu réel ne se modifie pas.

A vrai dire, les effets du renchérissement ne touchent pas seulement le revenu à proprement parler, mais ils affectent en réalité aussi toutes les autres valeurs exprimées en francs telles que le bénéfice, la fortune ou le capital. On ne peut en effet maintenir le pouvoir d'achat de ces valeurs que si elles croissent dans la même mesure que le renchérissement. Par conséquent, du moment qu'on leur applique un barème fiscal progressif pendant plusieurs années sans le modifier, ces diverses valeurs subiront elles aussi les effets de la progression à froid.

Enfin, il va de soi que tout ce qui a été dit ci-dessus à propos des salariés est bien entendu également valable pour le revenu des indépendants qui adaptent leur prix au renchérissement.

## 3 IMPÔTS TOUCHÉS PAR LA PROGRESSION À FROID

### 3.1 Principe

Le phénomène de la progression à froid ne se manifeste en principe que lorsque les **impôts sont perçus sur la base d'un tarif (directement ou indirectement) progressif** (cf. Graphique 3). Ce n'est en effet que dans ce cas que l'accroissement, dû au renchérissement, d'un facteur imposable engendre un niveau tarifaire plus élevé.

En revanche, les impôts perçus sur la base d'un tarif proportionnel ne subissent pas les effets de la progression à froid, du fait qu'ils sont calculés au moyen d'un taux fixe qui reste indépendant du montant proprement dit des valeurs imposées.

Un bref coup d'oeil sur l'aménagement des barèmes des principaux impôts perçus dans notre pays selon un système progressif, permet de déceler les divers secteurs où peut apparaître la progression à froid. Toutefois, la progression à froid ne se limite pas au tarif, mais se produit également si les déductions de l'assiette fiscale ne sont pas ajustées à l'inflation.

### 3.2 Impôt sur le revenu des personnes physiques

En matière d'impôt sur le revenu, presque toutes les lois fiscales cantonales, de même que l'IFD, prévoient des **barèmes directement progressifs**.<sup>4</sup>

La progressivité de ces barèmes de l'impôt sur le revenu étant en règle générale très marquée, c'est évidemment dans ce domaine que le phénomène de la progression à froid apparaît avec le plus d'acuité. Raison pour laquelle l'impôt sur le revenu se trouve régulièrement au centre des revendications politiques réclamant la compensation des effets de la progression à froid.

### 3.3 Impôt sur la fortune des personnes physiques

À l'exception des cantons de [LU](#), [UR](#), [SZ](#), [OW](#), [NW](#), [GL](#), [AI](#), [SG](#) et [TG](#), les barèmes sont partout progressifs.<sup>5</sup>

La Confédération ne perçoit pas d'impôt sur la fortune.

En règle générale, l'évolution de la courbe de progression de l'impôt sur la fortune est très peu accentuée et les paliers du tarif sont relativement éloignés les uns des autres. Par conséquent, les effets de la progression à froid sont, dans l'ensemble, peu importants.

---

<sup>4</sup> Sauf le canton de BS qui connaît un barème à trois paliers, et le canton d'OW qui prévoit des barèmes linéaires pour le revenu.

<sup>5</sup> Le canton d'AR connaît un barème à deux paliers.

### 3.4 Impôt sur le bénéfice des personnes morales

L'aménagement des barèmes de l'impôt sur le bénéfice des personnes morales n'est pas uniforme. Ces barèmes varient en effet très fortement en fonction des différentes formes juridiques des sociétés (sociétés de capitaux, coopératives, associations, etc.) et surtout d'un canton à l'autre. Par souci de simplification, nous ne passerons ici en revue que les réglementations du groupe le plus important, à savoir les sociétés de capitaux.

La Confédération et la majorité des cantons ([ZH](#), [LU](#), [UR](#), [SZ](#), [OW](#), [NW](#), [GL](#), [ZG](#), [FR](#), [SO](#), [BS](#), [BL](#), [SH](#), [AR](#), [AI](#), [SG](#), [GR](#), [AG](#) (à partir de 2024), [TG](#), [TI](#), [VD](#), [GE](#) et [JU](#)) appliquent un tarif proportionnel (taux fixe), de sorte que les effets de la progression à froid sont moindres.

La progressivité des barèmes applicables aux sociétés de capitaux est tout de même aussi parfois fonction du montant absolu du bénéfice. Seuls les cantons de [BE](#) (barème à trois paliers), [AG](#) (jusqu'à fin 2023) et [VS](#) (tous barème à deux paliers) possèdent toutefois de tels tarifs. Le canton de [NE](#) applique un tarif progressif depuis le début de l'année 2023.

### 3.5 Impôt sur le capital des personnes morales

Ici également, nous n'examinerons que le cas des impôts frappant les sociétés de capitaux.

Alors que la Confédération ne prélève pas d'impôt sur le capital, celui-ci est prélevé dans la plupart des cantons de manière proportionnelle. Dans quelques cantons ([BE](#), [SZ](#), [SO](#), [AI](#), [SG](#), [AG](#), [TG](#), [VD](#), [NE](#) et [GE](#)), l'impôt sur le bénéfice et sur le capital sont pris en compte. Ainsi, l'impôt sur le capital obtient de fait le caractère d'impôt minimal (« Minimalsteuer ») et est parfois aussi défini comme tel.

Seuls les cantons des [GR](#)<sup>6</sup> et du [VS](#) (barème à deux paliers) ont adopté des barèmes progressifs de telle sorte que le renchérissement peut aussi y provoquer un accroissement de la charge fiscale réelle. Les courbes de progression étant toutefois peu accentuées, les effets de la progression à froid restent cependant limités.

### 3.6 Impôt sur les gains immobiliers

En Suisse, les gains réalisés lors de la vente d'un immeuble sont imposés de manière fort diverse.<sup>7</sup> La Confédération ne perçoit pas d'impôt sur les gains immobiliers. En revanche, tous les cantons soumettent à cet impôt spécial distinct les gains réalisés lors de l'aliénation d'immeubles faisant partie de la **fortune privée** du contribuable.

Les plus-values réalisées lors de la réalisation d'immeubles faisant partie de la **fortune commerciale** ainsi que les gains de nature professionnelle (ceux réalisés par un commerçant en immeuble dans l'exercice de sa profession) sont en revanche soumis à l'impôt ordinaire sur le revenu ou le bénéfice (système dualiste) dans la majorité des cantons et en matière d'IFD. Dans les cantons de [ZH](#), [BE](#), [UR](#), [SZ](#), [NW](#), [BS](#), [BL](#), [TI](#) et [JU](#), ces gains immobiliers sont également soumis sans distinction à l'impôt

<sup>6</sup> Il y a un barème à deux paliers pour les sociétés de capitaux et les coopératives et un barème progressif pour les associations, fondations et autres personnes morales.

<sup>7</sup> Pour de plus amples détails à ce sujet, voir l'article « Impôt sur les gains immobiliers » dans le recueil [Informations fiscales](#), registre D.

spécial séparé (système moniste). Le canton du [JU](#) fait exception, en ce sens que les gains réalisés sur les immeubles dont le contribuable fait le commerce dans l'exercice de sa profession sont tout de même soumis à l'impôt sur le revenu ou le bénéfice.

En ce qui concerne l'impôt sur les gains immobiliers perçu en tant qu'impôt séparé, l'aménagement des tarifs varie largement d'un canton à l'autre :

- **tarif proportionnel** dans les cantons de [NW](#), [BS](#), [AG](#), [TG](#), [TI](#) et [GE](#). La charge fiscale demeure alors constamment proportionnelle, indépendamment de la valeur nominale de l'élément imposable. Il n'y a par conséquent aucun effet direct de la progression à froid. En revanche, des problèmes semblables peuvent survenir en présence d'une importante dépréciation monétaire due à une longue durée de possession (*cf. chiffre 4.3*) ;
- **tarif linéaire** dans les cantons d'[UR](#)<sup>8</sup>, [OW](#), [FR](#), [AR](#) et [VD](#). A partir du moment où le montant exempté est dépassé, chaque franc est imposé au même taux. Si le montant exempté n'est pas adapté en fonction du renchérissement, la progression à froid produit également ses effets dans le cas d'un tarif linéaire ;
- **tarif variable**. Il est fonction de l'intensité de rendement, soit la relation existant entre le **bénéfice** et le **prix de revient** : [ZG](#). Ce système n'est pas neutre du point de vue de l'inflation car le bénéfice peut – suivant la durée de possession de l'immeuble – n'être que nominal (à savoir l'unique résultat du renchérissement survenu au cours des ans), mais peut être aussi dû à une augmentation de la valeur en termes réels (plus-value). L'impôt subit donc les effets de la progression à froid ;
- **barème progressif**. Dans les cantons de [ZH](#), [BE](#), [LU](#), [SZ](#), [GL](#), [SO](#), [BL](#), [SH](#), [AI](#), [SG](#), [GR](#), [VS](#), [NE](#) et [JU](#).  
Dans les cantons de [LU](#) et [SO](#), le barème est identique à celui de l'impôt ordinaire sur le revenu. Les autres cantons possèdent en revanche un tarif spécial.  
A l'instar de tous les impôts dont le barème est progressif, la progression à froid joue ici un rôle non négligeable.

---

<sup>8</sup> Tarif linéaire en fonction de la durée de possession.

## 4 COMPENSATION DES EFFETS DE LA PROGRESSION À FROID

Différentes mesures permettent d'éliminer ou d'atténuer les effets de la progression à froid.

### 4.1 Indexation du barème et/ou des déductions

La mesure la plus courante permettant de lutter contre les effets de la progression à froid consiste à corriger, en proportion du renchérissement, les bases de calcul servant à déterminer l'impôt, autrement dit à indexer le barème et/ou les déductions.

La compensation sera totale ou partielle selon le mode d'indexation choisi.

Une **pleine compensation** des effets de la progression à froid ne peut en effet être réalisée que par le biais d'un étirement du barème, cumulé à une majoration des déductions, le tout dans la même mesure que le renchérissement intervenu.

On pourvoit à l'indexation (« étirement ») du barème en relevant chacun des paliers du barème en proportion du renchérissement.

#### Exemple de calcul

Ancien tarif		Nouveau tarif après adaptation à un renchérissement de 10 %	
Revenu imposable	Taux d'imposition en %	Revenu imposable	Taux d'imposition en %
20'000	15,03	22'000	15,03
30'000	17,11	33'000	17,11
40'000	18,23	44'000	18,23
50'000	19,69	55'000	19,69
60'000	20,91	66'000	20,91

Si l'on se contente d'une **compensation partielle**, celle-ci peut être atteinte en indexant soit le barème soit les déductions, ou bien en compensant que partiellement le renchérissement intervenu.

On ne peut toutefois procéder à une telle indexation que s'il existe une base légale. En règle générale, les prescriptions régissant la compensation des effets de la progression à froid sont contenues dans une disposition dite « **clause d'indexation** ».

Pour ce qui est de la forme, les procédures de compensation de la progression à froid peuvent toutefois être aménagées de façon fort différente, comme le montrent les différentes dispositions dans les lois fiscales suisses.

On distingue trois types d'indexation :

- **indexation automatique.** La loi fiscale prescrit que les effets de la progression à froid doivent être compensés entièrement ou partiellement, pour chaque période fiscale, indépendamment de l'ampleur du renchérissement ;

- **indexation obligatoire.** Les effets de la progression à froid doivent être compensés totalement ou partiellement dès que le renchérissement atteint un certain niveau ou qu'un certain laps de temps s'est écoulé depuis la dernière adaptation ;
- **indexation facultative.** Les autorités compétentes sont habilitées à compenser les effets de la progression à froid dès que le renchérissement excède un certain niveau, mais elles n'ont nulle obligation de le faire.

Il convient également de relever que la décision finale concernant l'octroi et l'ampleur d'une mesure prise en fonction de la clause d'indexation est en général du ressort du **pouvoir législatif**. Dans plusieurs cantons, cette compétence est en revanche attribuée au **pouvoir exécutif**. La Confédération connaît depuis 2011 une indexation automatique. Le Département fédéral des finances (DFF) publie une ordonnance avec les nouveaux barèmes et déductions.

## 4.2 Prise en considération de la durée de possession en matière d'impôt sur les gains immobiliers

Les gains immobiliers sont le résultat d'une **augmentation constante de la valeur** des immeubles. Cet accroissement de valeur n'est cependant pas imposé de manière continue au fil des ans. Il se fait en une seule fois, lors de sa réalisation effective, soit au moment de l'aliénation proprement dite de l'immeuble en question.

### **Remarque :**

*Le problème de l'inflation et de la progression à froid n'est pas spécifique aux gains immobiliers, mais concerne aussi tous les objets mobiliers prenant de la valeur (commerce de vins de haut de gamme, bijouterie de luxe, véhicules de collection, etc.).*

Ce genre d'imposition requiert une procédure de compensation quelque peu particulière (*cf. chiffre 3.6*) car l'importance des gains immobiliers ne dépend pas uniquement des montants absolus, mais aussi du laps de temps au cours duquel ils se sont constitués (durée de possession de l'immeuble en question).

Si, par exemple, un gain de CHF 200'000 est réalisé sur un immeuble au terme d'une durée de possession de 20 ans, cela serait en grande partie le résultat de la dépréciation monétaire survenue entre-temps (renchérissement, inflation). Le véritable gain en capital – exprimé en termes réels – reste quant à lui modeste.

Il en irait bien sûr différemment si, sur un immeuble semblable, un gain identique venait à être réalisé après quelques années déjà. La composante inflation serait dans ce cas considérablement plus faible, et le gain réel beaucoup plus important.

Afin de pouvoir appliquer un traitement fiscal différent à ces divers gains, identiques quant à leur montant exprimé en francs, mais cependant très dissemblables les uns des autres, les législateurs ont créé trois procédures différentes permettant de tenir compte des effets du renchérissement, à savoir :

- une indexation du prix de revient ;
- un « allègement en fonction de la durée de possession ». Il s'agit d'une réduction exprimée en pourcent sur le montant d'impôt théoriquement dû ou sur le gain imposable, laquelle augmente proportionnellement à la durée de possession ;



- des dispositions particulières concernant le calcul du prix de revient en cas de longue durée de possession.

Ces diverses méthodes sont reprises plus en détail aux *chiffres 5.4.2 et 5.4.3*.

### **4.3 Soustraction de la part de l'inflation dans le revenu brut**

Une autre possibilité de compenser les effets de la progression à froid, consiste à ramener tous les revenus nominaux bruts à une valeur rétroactive correspondant à une année de référence déterminée, de façon à éliminer l'effet du renchérissement intervenu depuis lors. Comme année de référence, on choisira alors en règle générale l'année au cours de laquelle le barème fiscal et les déductions ont été fixés pour la dernière fois.

Cette méthode n'a cependant jamais été retenue par la pratique suisse car elle requiert un important travail administratif. Au demeurant, elle risquerait d'être une source d'insécurité pour le contribuable.

## 5 RÉGLEMENTATIONS PRÉVUES PAR LA CONFÉDÉRATION ET LES CANTONS

Le présent chapitre passe en revue les diverses procédures de compensation appliquées aux différents impôts par la Confédération et les cantons.

### 5.1 Impôt sur le revenu des personnes physiques

Aussi bien la [Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 \(LIFD\)](#)<sup>9</sup> que les lois cantonales relatives à l'impôt sur le revenu prévoient l'élimination ou l'atténuation des effets de la progression à froid.

#### 5.1.1 Procédures de compensation

La Confédération et tous les cantons possèdent dans leur loi fiscale une **clause d'indexation**, prévoyant une compensation intégrale ou partielle par le biais du relèvement des paliers du barème ou par l'indexation des déductions, voire les deux à la fois.

Pour l'IFD, il existe depuis janvier 2011 une compensation automatique des effets de la progression à froid. Le DFF adapte chaque année les barèmes et les déductions à l'index national des prix à la consommation. L'état de l'index au 30 juin précédant la période fiscale est déterminant. En cas de diminution des prix, il n'est pas procédé à une adaptation. Les barèmes et déductions sont publiés sur le site web de l'AFC.<sup>10</sup>

Pour l'impôt sur les prestations en capital provenant de la prévoyance ([art. 38 al. 2 LIFD](#)), les barèmes de l'[art. 36 LIFD](#), sont applicables. L'impôt est calculé comme jusqu'ici à un cinquième du barème.

Pour un aperçu des mesures de la compensation des effets de la progression à froid dans les cantons se référer au tableau « [Aperçu des mesures en vue de l'élimination ou de l'atténuation des effets de la progression à froid en matière d'impôt sur le revenu](#) » des Brochures fiscales.

#### 5.1.2 Mécanismes d'indexation

Il existe trois mécanismes d'indexation (*cf. chiffre 4.1*) :

- indexation **automatique** : Confédération (IFD) et cantons de [LU](#), [UR](#), [ZG](#), [BS](#), [BL](#), [AG](#)<sup>11</sup>, [TG](#), [VD](#), [VS](#)<sup>12</sup>, [GE](#) (dès 2024) et [JU](#) ;
  - ainsi que tous les deux ans au moment de la fixation du coefficient d'impôt : [ZH](#) ;

<sup>9</sup> Cf [art. 39](#) fondé sur l'[art. 128 al. 3](#) de la [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 \(Cst.\)](#).

<sup>10</sup> Voir à ce sujet la [lettre-circulaire n° 200](#) de l'AFC du 21 septembre 2022 « Frais professionnels forfaitaires et revenus en nature 2023 / Compensation des effets de la progression à froid en matière d'impôt fédéral direct pour l'année fiscale 2023 » ainsi que l'[Ordonnance du DFF sur la compensation des effets de la progression à froid pour les personnes physiques en matière d'impôt fédéral direct du 16 septembre 2022 \(OPFr\)](#).

<sup>11</sup> Un mécanisme d'ajustement spécifique s'applique à la déduction d'assurance en fonction de l'évolution des primes.

<sup>12</sup> Quand la situation financière du canton l'exige, le Grand Conseil peut décider de ne pas compenser, ou de compenser partiellement, les effets de la progression à froid.

- ainsi que tous les quatre ans (jusqu'à fin 2023) : [GE](#) ;
- indexation **obligatoire** : cantons de [BE](#), [SZ](#) (tarif), [OW](#), [NW](#), [GL](#), [FR](#), [SO](#), [AR](#), [GR](#) et [TI](#) ;
- indexation **facultative** : cantons de [SZ](#) (déductions), [SH](#), [AI](#), [SG](#) et [NE](#).

### 5.1.3 Instances de décision

Tant pour la Confédération que pour les cantons de [LU](#), [OW](#), [NW](#), [SO](#), [BS](#), [AR](#) (à partir de 2024), [AG](#), [TG](#), [TI](#), [GE](#) et [JU](#), la décision d'indexation est de la compétence du **Gouvernement** (par voie de décret, d'ordonnance ou de règlement).

Dans la plupart des autres cantons ([SZ](#), [GL](#), [FR](#), [BL](#), [SH](#), [AI](#), [SG](#), [VS](#) et [NE](#)) la décision finale relève en dernier ressort du **Parlement** (Grand Conseil). Celle-ci est soumise au référendum facultatif dans le canton de [FR](#) et même au référendum obligatoire (*Landsgemeinde*) dans le canton de [GL](#). Dans le canton de [BE](#), la compétence est partagée entre le Conseil d'Etat pour les barèmes de l'impôt sur le revenu et le Grand Conseil pour les autres barèmes, les déductions et les montants exonérés d'impôt.

Dans les cantons de [ZH](#) et [UR](#), c'est la direction des finances qui procède à l'adoption.

Dans les cantons d'[AR](#) (jusqu'à fin 2023) et des [GR](#), c'est l'administration fiscale cantonale qui décide en toute souveraineté de l'adaptation à réaliser, dès que les conditions posées par la loi sont remplies.

Dans les cantons de [ZG](#) et [VD](#), c'est l'administration fiscale cantonale qui procède à l'adoption.

## 5.2 Impôt sur la fortune des personnes physiques

Etant donné que la courbe de progression de l'impôt sur la fortune est en principe très peu marquée, les effets de la progression à froid sont, par voie de conséquence, eux aussi relativement peu importants.

Les cantons de [ZH](#), [BE](#), [UR](#)<sup>13</sup>, [SZ](#), [GL](#), [ZG](#), [FR](#), [AI](#), [GR](#), [AG](#), [VD](#), [GE](#) et [JU](#) possèdent toutefois une indexation d'adapter la charge fiscale frappant la fortune à la dépréciation monétaire.

La Confédération ne prélève pas d'impôt sur la fortune des personnes physiques.

### 5.2.1 Procédures de compensation

Ici également, c'est uniquement le système de l'indexation qui est utilisé, c.-à-d. l'étirement du barème et/ou l'adaptation des déductions, le tout à proportion du renchérissement intervenu.

Pour un aperçu des mesures de la compensation des effets de la progression à froid dans les cantons se référer au tableau « [Aperçu des mesures en vue de l'élimination ou de l'atténuation des effets de la progression à froid en matière d'impôt sur la fortune](#) » des Brochures fiscales.

---

<sup>13</sup> Uniquement pour la déduction personnelle de la fortune des personnes mariées et celle des autres personnes ainsi que pour la déduction de la fortune pour enfant.

## 5.2.2 Mécanismes d'indexation

En matière d'impôt sur la fortune, les mécanismes d'indexation utilisés dans les cantons sont les suivants (*cf. chiffre 4.1*) :

- indexation automatique : [ZH](#), [UR](#), [GL](#), [ZG](#), [AG](#), [VD](#), [GE](#) et [JU](#) ;
- indexation obligatoire : [BE](#), [FR](#), et [GR](#) ;
- indexation facultative : [SZ](#) et [AI](#).

## 5.2.3 Instances de décision

Dans les cantons d'[AR](#) (dès 2024), [AG](#), [GE](#) et [JU](#), la décision d'indexation est de la compétence du **Gouvernement**, tandis que dans les cantons de [BE](#), [SZ](#), [FR](#) et [AI](#), la décision finale est du ressort du **Parlement**.

Dans les cantons de [ZG](#), [AR](#) (jusqu'à fin 2023), [GR](#) et [VD](#), l'indexation est effectuée automatiquement par l'**administration fiscale cantonale** dès que les conditions prévues dans la loi sont remplies.

Dans les cantons de [ZH](#) et [UR](#), c'est la **direction des finances** qui procède à l'adoption.

## 5.3 Impôt sur le capital des personnes morales

Ainsi que nous l'avons déjà relevé au *chiffre 3.5*, seuls quelques cantons possèdent des barèmes progressifs en matière d'impôt sur le capital des personnes morales. Les cantons ne prévoient pas d'indexation de ce tarif, sauf le canton des [GR](#) qui indexe également le tarif de l'impôt sur le capital.

La Confédération ne prélève pas d'impôt sur le capital des personnes morales.

## 5.4 Impôt sur les gains immobiliers

Dans la mesure où les effets de la progression à froid se font plus ou moins sentir (*cf. chiffre 3.6*) suivant l'aménagement et la progressivité du barème, les conséquences de l'inflation peuvent être compensées selon des procédés différents. Si la plupart des cantons se bornent à appliquer une méthode déterminée, d'autres en appliquent plusieurs simultanément.

Cela n'a toutefois pas empêché les cantons appliquant un tarif proportionnel de prendre des mesures visant à compenser les effets de la dépréciation monétaire dus à une longue durée de possession (*cf. les tableaux au chiffre 5.4.3*).

La Confédération ne prélève pas d'impôt sur les gains immobiliers.

### 5.4.1 Indexation du barème

Le canton des [GR](#) procède à une indexation du barème de l'impôt sur les gains immobiliers.

Les cantons de [LU](#) et [SO](#) imposent les gains immobiliers séparément en leur appliquant les barèmes de l'impôt sur le revenu des personnes célibataires.

Ces cantons ont prévu dans leur loi fiscale l'indexation obligatoire de leur barème de l'impôt sur le revenu. Ainsi, dans ces cantons, toute compensation de la progression à froid en matière d'impôt sur le revenu se répercutera dans une même mesure sur l'impôt sur les gains immobiliers.

## 5.4.2 Prise en considération de la durée de possession

Ainsi que nous l'avons mentionné au *chiffre 4.3*, les effets du renchérissement découlant d'une longue durée de possession peuvent être pris en considération de diverses façons.

### 5.4.2.1 Indexation du prix de revient

Lors du calcul du gain immobilier imposable, les cantons de [BL](#) et [GR](#) prennent en considération la modification de la valeur de l'argent, en ce sens que le prix de revient est indexé, en totalité ou partiellement.

### 5.4.2.2 Déduction pour durée de possession

Presque tous les cantons prévoient une réduction de l'impôt frappant les gains immobiliers réalisés après une longue durée de possession, même si cet allègement peut revêtir les formes les plus diverses. Ils entendent ainsi tenir compte du fait que les gains obtenus après une longue durée sont en grande partie dus à la dépréciation monétaire.

En règle générale, cette réduction est opérée au moyen d'un rabais exprimé en pourcent de l'impôt normalement dû sur le gain immobilier, ou bien alors par l'intermédiaire d'une diminution en pourcent de l'assiette de l'impôt (c.-à-d. du gain imposable lui-même).

Parmi les cantons possédant un impôt proportionnel, la plupart d'entre eux prévoient un taux dégressif en fonction de la durée de possession.

Quelques cantons ne prévoient aucune réduction mais renoncent à percevoir l'impôt dès que la possession excède un certain nombre d'années.

### 5.4.2.3 Mode privilégié de calcul des dépenses d'investissements

La plupart des lois fiscales cantonales prévoient en outre des règles particulières concernant la détermination du prix de revient des immeubles qui sont depuis longtemps en possession du contribuable. Or, le gain imposable correspondant en principe à la différence entre le produit de la vente et le prix de revient, toute majoration de ce dernier est une opération favorable pour le contribuable puisqu'elle a pour effet de diminuer d'autant le gain imposable.

## 5.4.3 Aperçu des réglementations cantonales

Les tableaux ci-après résument les réductions d'impôt en cas de longue durée de possession ainsi que les autres méthodes de compensation.

Les divers suppléments perçus par les cantons en cas de courte durée de possession n'ont aucun rapport avec des éventuelles mesures de compensation de la progression à froid et ne sont par conséquent pas mentionnés.

### 5.4.3.1 Réduction de l'impôt sur les gains immobiliers en cas de longue durée de possession

Canton	Réduction de l'impôt en cas de durée de possession de				Réduction maximum		Remarques
	5 ans en %	6 ans en %	7 ans en %	8 ans en %	après ... ans	en %	
ZH	5	8	11	14 <sup>1</sup>	20	50	<sup>1</sup> Plus 3 % pour chaque année entière supplémentaire.
BE	10	12	14	16 <sup>2</sup>	35	70	Réduction chaque fois du gain (et non de l'impôt). <sup>2</sup> Plus 2 % pour chaque année entière supplémentaire.
LU	-	-	-	<sup>3</sup>	33	25	<sup>3</sup> Réduction de 1 % par an à partir de la 9 <sup>ème</sup> année.
UR	<sup>4</sup>	<sup>4</sup>	<sup>4</sup>	<sup>4</sup>	21	65	<sup>4</sup> Il n'y a pas de réduction au sens strict du terme. L'impôt est proportionnel avec un tarif dégressif en fonction de la durée de propriété. Le taux minimum (11 %) est atteint après une durée de 20 ans.
SZ	10	13	16	19 <sup>5</sup>	25	70	<sup>5</sup> Plus 3 % pour chaque année entière supplémentaire.
OW	-	-	-	-	-	-	Pas de réduction pour les gains réalisés à long terme.
NW	<sup>6</sup>	<sup>6</sup>	<sup>6</sup>	<sup>6</sup>	30	<sup>6</sup>	<sup>6</sup> Il n'y a pas de réduction au sens strict du terme. L'impôt est proportionnel avec un tarif dégressif en fonction de la durée de propriété. Le taux minimum (12 %) est atteint après une durée de 30 ans.
GL	5	8	11	14 <sup>7</sup>	30	90	<sup>7</sup> Plus 3 % pour chaque année entière supplémentaire jusqu'à 15 ans. La réduction passe à 5 % pour chaque année en sus jusqu'à 25 ans. Pour 26 à 29 ans, une réduction de 85 % est accordée. A partir de 30 ans révolus, une réduction de 90 % au maximum est accordée.
ZG	8	8	8	8	25	58	<sup>8</sup> Il n'y a pas de réduction au sens strict du terme. Le taux d'impôt correspond à la relation en pourcentage entre le bénéfice réalisé et le prix de revient (taux maximum 60 %). Le taux maximum est ensuite calculé selon le nombre d'années qu'a duré la possession. Le taux maximum se réduit de 2,5 % par année à partir d'une durée de possession de 12 ans et se monte

Canton	Réduction de l'impôt en cas de durée de possession de				Réduction maximum		Remarques
	5 ans en %	6 ans en %	7 ans en %	8 ans en %	après ... ans	en %	
							ainsi au plus à 25 % à partir d'une durée de possession égale ou supérieure à 25 ans.
FR	9	9	9	9	15	9	<sup>9</sup> Il n'y a pas de réduction au sens strict du terme. L'impôt est proportionnel avec un tarif dégressif en fonction de la durée de propriété. Le taux minimum est atteint après une durée de 15 ans.
SO	-	2	4	6 <sup>10</sup>	30	50	Réduction du gain (et non de l'impôt). <sup>10</sup> Plus 2 % pour chaque année entière supplémentaire.
BS	-	3.9	7.8	11.7 <sup>12</sup>	25	48 <sup>12</sup>	Réduction du taux (et non de l'impôt). <sup>11</sup> A partir de la 16 <sup>ème</sup> année de possession, et pour chaque année de possession supplémentaire entamée, le taux d'imposition est réduit de 0,9 %. <sup>12</sup> Pour les immeubles d'habitation occupés durablement et exclusivement par leur propriétaire, le taux d'imposition s'élève à 30 % du bénéfice imposable pour une durée de possession allant jusqu'à cinq ans révolus. Il est réduit de 0,9 point de pourcentage à partir de la sixième année de possession et pour chaque année de possession supplémentaire entamée. A partir de la 25 <sup>e</sup> année de possession, il s'élève uniformément à 12 %.
BL	-	-	-	-	20	<sup>13</sup>	<sup>13</sup> Réduction du gain réalisé lors de l'aliénation de l'immeuble affecté à l'habitation du contribuable de CHF 5'000 pour chaque année dépassant 20 ans d'utilisation par le contribuable (réduction maximum = CHF 50'000).
SH	-	5	10	15 <sup>14</sup>	17	60	<sup>14</sup> Plus 5 % pour chaque année entière supplémentaire. En cas d'expropriation ou de vente volontaire en raison d'une menace d'expropriation, la réduction se monte en tout cas à 50 % si le calcul en fonction de la durée de propriété donne un impôt plus élevé.
AR	-	-	-	<sup>15</sup>	30	50	<sup>15</sup> Après 10 ans, 2,5 % pour chaque année entière supplémentaire.

Canton	Réduction de l'impôt en cas de durée de possession de				Réduction maximum		Remarques
	5 ans en %	6 ans en %	7 ans en %	8 ans en %	après ... ans	en %	
AI	5	8	11	14 <sup>16</sup>	20	50	<sup>16</sup> Plus 3 % pour chaque année entière supplémentaire.
SG	-	-	-	<sup>17</sup>	42 ou 35	40.5 ou 30	<sup>17</sup> Réduction à partir de la 16 <sup>ème</sup> année pour chaque année entière - de 1,5 % mais au max. 40,5 % pour la partie du gain qui excède CHF 500'000, à condition toutefois que le contribuable y ait habité personnellement ; - de 1 % dans les autres cas, mais réduction de 20 % au maximum.
GR	-	-	-	<sup>18</sup>	44	51	<sup>18</sup> Réduction annuelle du montant de l'impôt de 1,5 % à partir de la 10 <sup>e</sup> année.
AG	<sup>19</sup>	<sup>19</sup>	<sup>19</sup>	<sup>19</sup>	25	<sup>19</sup>	<sup>19</sup> Pas de réduction proprement dite, mais impôt proportionnel avec tarif dégressif en fonction de la durée de possession. Le taux minimum (5 %) est atteint après 25 ans.
TG	-	4	8	12 <sup>20</sup>	23	72	<sup>20</sup> Plus 4 % pour chaque année entière supplémentaire.
TI	<sup>21</sup>	<sup>21</sup>	<sup>21</sup>	<sup>21</sup>	30	<sup>21</sup>	<sup>21</sup> Il n'y a pas de réduction au sens strict du terme. L'impôt dégressif en fonction de la durée de propriété. Le taux minimum (4 %) est atteint après une durée de 30 ans.
VD	-	-	-	-	24	<sup>22</sup>	<sup>22</sup> Impôt proportionnel avec tarif dégressif en fonction de la durée de la propriété : max. 30 % pour propriété de moins d'un an, min. 7 % dès propriété de 24 ans. Les années d'occupation du logement par le contribuable comptent double.
VS	-	4	8	12	25	100 <sup>23</sup>	<sup>23</sup> Après 25 ans, les taux suivants s'appliquent : 1 % pour les gains jusqu'à CHF 50'000, 2 % pour les gains entre CHF 50'000 – 100'000, 3 % pour les gains supérieurs à CHF 100'000.
NE	6	12	18	24 <sup>24</sup>	14	60	<sup>24</sup> Plus 6 % pour chaque année entière supplémentaire.
GE	<sup>25</sup>	<sup>25</sup>	<sup>25</sup>	<sup>25</sup>	25	<sup>25</sup>	<sup>25</sup> Il n'y a pas de réduction au sens strict du terme. L'impôt est proportionnel avec un tarif dégressif en fonction de la durée de possession. Il n'est simplement plus perçu au-delà d'une durée de possession



Can- ton	Réduction de l'impôt en cas de durée de possession de				Réduction maximum		Remarques
	5 ans en %	6 ans en %	7 ans en %	8 ans en %	après ... ans	en %	
							de 25 ans.
JU	-	-	-	<sup>26</sup>	50	50	<sup>26</sup> Réduction de 1 % par an au-delà de la 10 <sup>ème</sup> année et de 2 % par an au-delà de la 40 <sup>ème</sup> année.

### 5.4.3.2 Compensation au moyen d'une adaptation du tarif ou de dépenses d'investissements

Canton	Mesures de compensation
ZH	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 20 ans, la valeur vénale que l'immeuble avait 20 ans avant son aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition.
BE	Compensation indirecte de la progression à froid : le contribuable peut choisir pour le calcul du prix d'acquisition lors de la vente d'un immeuble acquis à la suite d'un héritage ou d'une donation : soit les dépenses d'investissements du <i>de cuius</i> /donateur, soit la valeur officielle au moment de l'héritage/de la donation.
LU	Imposition sur la base du barème de l'impôt sur le revenu, lié à une clause d'indexation. Dépenses d'investissement : après 30 ans de propriété, à moins qu'un prix d'achat plus élevé puisse être prouvé, la valeur cadastrale valable il y a 30 ans majorée d'un supplément de 25 % est déterminante pour le calcul des coûts d'investissement. Aucune surtaxe de 25 % n'est appliquée aux propriétés non agricoles dont la date d'estimation de la valeur cadastrale est entrée en vigueur à partir de janvier 1989.
UR	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 25 ans, la valeur fiscale que l'immeuble avait 25 ans avant son aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition.
SZ	-
OW	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 10 ans, le prix d'acquisition des parcelles bâties peut être déterminé de façon forfaitaire (80 – 65 % du produit de l'aliénation).
NW	Si le prix d'acquisition ne peut être déterminé, il est pris en compte comme tel à hauteur de 150 % de la valeur d'estimation des biens au moment de l'acquisition.
GL	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 30 ans, la valeur vénale que l'immeuble avait 30 ans avant son aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition.
ZG	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 25 ans, la valeur vénale que l'immeuble avait 25 ans avant son aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition.
FR	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 15 ans, la plus-value est déterminée par la différence entre le produit de l'aliénation et la valeur fiscale fixée au moins quatre ans avant l'aliénation.
SO	Imposition sur la base du barème de l'impôt sur le revenu, lié à une clause d'indexation. Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 30 ans, la valeur vénale que l'immeuble avait 30 ans avant son aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition, à moins que le contribuable ne prouve que le prix de revient était plus élevé.
BS	Pour les immeubles acquis avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2002 soit leur valeur réelle majorée des impenses (dépenses entraînant une plus-value) soit leur prix d'achat compte tenu des frais liés à l'acquisition, des impenses et de la dépréciation définitive peuvent être invoqués comme prix d'acquisition.
BL	Indexation du prix de revient, pour la moitié. Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 20 ans, la valeur vénale que l'immeuble avait 20 ans avant son aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition.
SH	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 10 ans, l'estimation fiscale que l'immeuble avait 10 ans avant son aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition.

AR	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 20 ans, l'estimation fiscale que l'immeuble avait 20 ans avant son aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition.
AI	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 20 ans, la valeur vénale que l'immeuble avait 20 ans avant son aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition.
SG	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 20 ans, la valeur vénale officielle (pour immeubles d'agriculture et de sylviculture la valeur de rendement officielle) que l'immeuble avait 20 ans avant son aliénation peut être invoquée comme frais effectif.
GR	Adaptation du prix de revient dans la mesure de la moitié du renchérissement intervenu dès que l'indice des prix à la consommation s'est modifié de plus de 10 % depuis l'acquisition. En outre, une indexation du barème de l'impôt sur les gains immobiliers est effectuée lorsque l'indice national des prix à la consommation du mois de juillet d'une année civile s'écarte de 3 % pourcent ou plus de son niveau de fin décembre 2005.
AG	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 10 ans, le prix d'acquisition des parcelles bâties peut être déterminé de façon forfaitaire (80 – 65 % du produit de l'aliénation).
TG	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 20 ans, l'estimation fiscale que l'immeuble avait 20 ans avant son aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition.
TI	Dépenses d'investissements : lorsque la propriété a duré plus de 20 ans, l'estimation fiscale que l'immeuble avait 20 ans avant son aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition.
VD	Dépenses d'investissements : lorsque l'acquisition remonte à plus de 10 ans, l'estimation fiscale en vigueur depuis au moins 10 ans lors de l'aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition.
VS	-
NE	Lorsque l'acquisition de l'immeuble est intervenue plus de 25 ans avant son aliénation, le contribuable peut invoquer comme prix d'acquisition l'estimation cadastrale de l'immeuble 25 ans avant son aliénation.
GE	Lorsque l'acquisition d'un immeuble remonte à plus de 10 ans, <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit d'un immeuble locatif : l'estimation fiscale faite 5 ans avant son aliénation peut être invoquée comme prix d'acquisition ;</li> <li>- s'il s'agit d'un autre immeuble : l'estimation fiscale faite 10 ans avant son aliénation, majorée de 30 %, peut être invoquée comme prix d'acquisition.</li> </ul>
JU	-

## 5.5 Autres impôts

Pour tous les autres impôts, la quasi-totalité des lois fiscales ne prévoient en principe aucune possibilité de compenser d'éventuels effets de la progression à froid. Cependant, ainsi que nous l'avons expliqué au *chiffre 3*, l'aménagement de leurs tarifs a comme conséquence que les augmentations de la charge fiscale dues à la progression à froid sont faibles, voire inexistantes pour ce genre d'impôts.