

Ce guide a été préparé par une société tierce indépendante.

Novembre 2023

Suisse - CONSIDÉRATIONS FISCALES POUR LES LOCATIONS À COURT TERME

Ce guide expose certaines des exigences fiscales qui peuvent s'appliquer lorsque vous louez un logement à court terme en Suisse.

La fiscalité peut être délicate et il est important que vous soyez au courant de vos obligations fiscales et que vous restiez en conformité avec la législation fiscale. La préparation, la déclaration et le paiement des impôts en temps voulu relèvent de votre responsabilité.

Si vous êtes un particulier qui fournit un logement de courte durée en Suisse, vous devez vous assurer que vous comprenez chacun des types d'impôts suivants et que vous payez ceux qui s'appliquent à vous :

- Impôt sur le revenu
- Impôt sur la fortune
- Taxe de séjour
- Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Veillez comprendre que ces informations ont pour but de vous aider à trouver les conseils dont vous pourriez avoir besoin ; elles ne sont pas destinées à être exhaustives et ne constituent pas des conseils juridiques ou fiscaux. Nous vous encourageons à vérifier les directives officielles locales et à demander l'avis indépendant d'un professionnel qualifié si vous avez besoin d'aide pour comprendre vos obligations fiscales.

Veillez noter que nous ne mettons pas ces informations à jour en temps réel. Vous devez donc toujours vérifier que les lois et procédures n'ont pas été modifiées entre-temps.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'Airbnb peut avoir l'obligation de déclarer les revenus perçus par les utilisateurs de la plateforme. Par conséquent, s'il existe un décalage entre les informations déclarées par Airbnb et les revenus que vous avez déclarés dans votre déclaration d'impôt annuelle, les autorités fiscales peuvent vous poser des questions.

IMPÔT SUR LE REVENU

Lorsque vous générez un revenu en Suisse, il est probable que vous deviez payer des impôts sur ce revenu aux autorités fiscales suisses. Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu de l'impôt qui peut être prélevé sur les revenus provenant de vos locations à court terme en Suisse.

L'année fiscale suisse pour les personnes physiques va du 1er janvier au 31 décembre.

Trois niveaux d'impôts sur le revenu

L'impôt sur le revenu est prélevé à trois niveaux différents : au niveau fédéral, cantonal et communal (les communes suivent leur loi fiscale cantonale respective, mais ont le droit de déterminer leur propre taux d'imposition dans le cadre de certains paramètres). Les 26 lois fiscales cantonales sont harmonisées, mais le montant des déductions peut être déterminé par les cantons à leur propre discrétion. Les taux d'imposition sur le revenu sont progressifs au niveau fédéral et dans la plupart des cantons. En raison de l'autonomie tarifaire des cantons et des communes, les taux d'imposition varient fortement d'un canton à l'autre et d'une commune à l'autre (entre 22 % et 46 % environ). Le taux d'imposition applicable est fixé en fonction du revenu mondial.

Vous êtes principalement soumis à l'impôt sur le revenu et sur la fortune au lieu de votre résidence fiscale. En revanche, les revenus provenant de biens immobiliers sont soumis à l'impôt sur le revenu et la fortune au lieu de situation de ces biens. Si l'immeuble dont provient le revenu est situé dans un canton ou un pays autre que celui où vous avez votre domicile fiscal, une répartition fiscale intercantonale ou internationale est nécessaire.

Règles suisses applicables aux revenus de location à court terme

En principe, les revenus des locations de courte durée sont traités comme des revenus d'actifs ou, dans certaines circonstances, comme des revenus d'une activité indépendante. La location peut être considérée comme une activité indépendante si l'activité dépasse la simple gestion du patrimoine privé. Si seul un nombre réduit de chambres, d'appartements ou de maisons sont loués et qu'il n'y a pas d'activité extensive de la part du propriétaire ou de tiers, la location est généralement considérée comme une gestion d'actifs privés. L'activité extensive du propriétaire peut consister en des services supplémentaires fournis tels que le service de repas pour les hôtes, le service de chambre, le nettoyage quotidien, la fourniture d'un service d'enregistrement sans réservation préalable (*c'est-à-dire la réception*), etc. Cette liste d'activités n'est ni cumulative ni exhaustive ; une analyse individuelle au cas par cas est nécessaire.

Alors que les revenus d'actifs ne sont pas soumis aux cotisations de sécurité sociale, les revenus du travail indépendant le sont. En outre, les actifs générant des revenus d'une activité indépendante sont généralement considérés comme des actifs professionnels. Les amortissements des actifs professionnels sont généralement déductibles fiscalement, alors que les amortissements des actifs privés ne le sont pas.

Déclaration d'impôt en Suisse

En Suisse, la détermination de l'impôt sur le revenu et sur la fortune se base sur une déclaration d'impôt cantonale qui est remise à tous les contribuables et qui doit être remplie de manière véridique et exhaustive par ceux-ci (auto-évaluation). La déclaration d'impôt doit être remise à l'autorité fiscale compétente dans le délai fixé par le canton. En règle générale, un délai supplémentaire peut être demandé. Si le délai est dépassé, un rappel est envoyé au contribuable et un nouveau délai est fixé. Si, malgré le rappel, le contribuable ne remet pas sa déclaration d'impôt, il est taxé d'office à sa juste valeur.

À noter que si le bien que vous louez est situé dans un canton différent de celui où vous résidez, vous devez soumettre des déclarations d'impôts dans chacun des deux cantons.

Déductions fiscales

Les dépenses engagées pour obtenir le revenu locatif sont généralement déductibles du revenu brut. Lorsque vous percevez un revenu locatif, vous pouvez déduire les frais que vous engagez directement dans la fourniture de la location à court terme. Il peut s'agir, entre autres, des éléments suivants :

- Intérêts hypothécaires
- Frais d'agents (par exemple, *les frais de service facturés par Airbnb*)
- Assurance habitation
- Frais d'entretien
- Réparations/redécoration (tant qu'il n'y a pas eu d'augmentation de la valeur du bien immobilier)
- Remplacement d'articles domestiques (par exemple, une nouvelle machine à laver)
- Tous frais professionnels liés à la mise en conformité ou aux conseils (pour autant qu'ils soient spécifiquement liés à la propriété locative).

Déductions disponibles pour l'amortissement fiscal

Il n'y a pas de déduction fiscale pour l'amortissement si le bien locatif est considéré comme un bien privé. L'amortissement n'est déductible que si le bien est considéré comme faisant partie de la fortune commerciale.

Obligation fiscale suisse pour les personnes physiques non résidentes en Suisse

Si vous êtes non-résident suisse et que vous percevez des revenus locatifs provenant de biens immobiliers loués en Suisse, ces revenus sont soumis à l'impôt suisse sur le revenu et doivent être déclarés aux autorités fiscales du lieu où se trouve le bien loué. En outre, les non-résidents suisses qui possèdent des biens immobiliers en Suisse sont soumis à l'impôt sur la fortune en Suisse sur ces biens immobiliers.

Taxes foncières générales à payer

L'impôt sur les biens immobiliers, également appelé impôt foncier, est un impôt cantonal ou communal sur les biens immobiliers. Cet impôt est perçu par la plupart des cantons suisses, mais non par tous, et les systèmes d'impôt foncier varient fortement d'un canton à l'autre. En règle générale, l'impôt foncier est dû par les personnes physiques et morales qui sont inscrites comme propriétaires d'un bien immobilier au registre foncier. Il est calculé sur la valeur fiscale totale de l'immeuble, c'est-à-dire sans tenir compte des dettes qui le grèvent. L'immeuble est imposable dans le canton où il est situé, indépendamment du lieu de résidence du propriétaire de l'immeuble.

IMPÔT SUR LA FORTUNE

En général, la totalité de la fortune du contribuable est soumise à l'impôt sur la fortune aux niveaux cantonal et communal. Au niveau fédéral, il n'existe pas d'impôt sur la fortune des personnes physique. La fortune est généralement évaluée à la valeur vénale et comprend l'ensemble des biens et droits dont le contribuable est propriétaire ou titulaire d'un usufruit. Ils comprennent notamment les biens meubles et les biens immeubles (par exemple, les terrains et les biens immobiliers). En revanche, les effets ménagers, ainsi que les biens personnels ne sont pas soumis à l'impôt sur la fortune.

L'impôt sur la fortune est perçu sur la fortune nette (*c'est-à-dire la fortune brute moins les dettes documentées du contribuable*). En outre, des déductions sociales, qui varient selon les cantons, sont accordées sur la fortune nette. Toutefois, certains cantons ne prévoient pas de déductions sociales et appliquent un minimum de fortune nette non imposable qui peut être assez élevé. La plupart des taux d'imposition de l'impôt sur la fortune sont progressifs, mais certains cantons appliquent des taux d'imposition fixes (impôt proportionnel).

TAXE DE SEJOUR

De nombreuses communes suisses perçoivent une taxe de séjour locale. Étant donné que les taxes de séjour locales applicables varient considérablement selon le canton et les communes (parfois, la taxe de séjour est même prélevée par un office de promotion du tourisme local), nous vous encourageons à contacter l'office du tourisme local ou un conseiller fiscal si vous avez besoin d'aide pour déterminer si vous devez facturer la taxe de séjour.

En général, la taxe de séjour doit être facturée par le propriétaire au client et est généralement calculée par personne et par nuit. Habituellement, le montant de la taxe se situe entre 2 et 7 CHF par personne et par nuit, mais il peut aussi être plus élevé. Ce montant est déterminé par les autorités locales, et non par le propriétaire.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Etant donné que la TVA peut être compliquée, vous devez prendre le temps de comprendre les règles qui s'appliquent à vous et à votre situation particulière.

La TVA est une taxe exigible lorsque vous fournissez certains biens et services dans le cadre d'une activité professionnelle et que vous avez l'obligation d'être enregistré en tant que contribuable à la TVA. Vous avez une telle obligation si vos livraisons de biens et prestations de services dans le monde entier dépassent 100 000 CHF sur une période continue de douze mois, ou si vous prévoyez que la valeur totale de vos livraisons imposables dépassera ce seuil.

La plupart des biens et services fournis en Suisse sont soumis à la TVA. Cette dernière est calculée en pourcentage (le taux standard étant de 7,7 %) du montant net (c'est-à-dire sans TVA) payé pour les biens et services.

La location de salons et de chambres, meublés ou non, pour l'hébergement d'invités est généralement considérée comme un service d'hébergement, quelle que soit la durée du contrat. Les services d'hébergement sont soumis à la TVA au taux spécial de 3,7 %.

Des règles spéciales s'appliquent aux locaux loués en tant que résidence permanente, résidence hebdomadaire, ou si le locataire établit un lieu d'affaires ou un établissement permanent à des fins commerciales pendant au moins 3 mois. Dans ce cas, la location n'est pas considérée comme un service d'hébergement, mais comme une livraison de biens, qui est exonérée de TVA. Cela signifie qu'un propriétaire n'a pas l'obligation de facturer la TVA sur les pièces louées, mais d'un autre côté, il n'a pas le droit de déduire l'impôt préalable.

La différence entre les services d'hébergement imposables et les services de location exonérés de TVA est très délicate et nous vous encourageons à consulter un conseiller fiscal si vous avez besoin d'aide pour déterminer si vous devez facturer la TVA suisse.

Si vous fournissez un bien locatif (ou une chambre dans un bien) à des clients, et que ce bien est situé en Suisse, vous pouvez être tenu de facturer la TVA suisse sur la location et de payer cette TVA à l'Administration fédérale des contributions. Cela s'applique même si vous n'êtes pas un résident suisse. Si vous n'êtes pas sûr de vos obligations en matière de TVA en Suisse, vous pouvez consulter un conseiller fiscal.

Étant donné que c'est vous, et non Airbnb, qui fournissez le logement directement aux hôtes, il vous incombe, en tant qu'hôte, de déterminer si la TVA doit être appliquée aux frais de location que vous facturez aux hôtes. Vous devez vous assurer de comprendre vos obligations en matière de TVA en tant que fournisseur de l'hébergement aux hôtes.

Dois-je collecter la TVA auprès des clients si je loue un logement de courte durée en Suisse ?

Si vous fournissez votre hébergement à des hôtes en Suisse dans le cadre d'une activité professionnelle, vous devrez peut-être facturer la TVA aux hôtes et la payer à l'Administration fédérale des contributions si vous atteignez le seuil d'enregistrement de la TVA.

Aspects généraux de procédure de la TVA

Si nécessaire, l'enregistrement auprès de l'Administration fédérale des contributions aux fins de la TVA peut être effectué en ligne sur [ce site web](#).

En général, la TVA doit être déclarée et réglée trimestriellement. La déclaration de TVA doit être soumise en ligne dans les 60 jours suivant la fin de chaque trimestre et la TVA due doit être versée directement à l'Administration fédérale des contributions également dans les 60 jours suivant la fin de chaque trimestre. Les informations relatives au paiement sont fournies à la fin du processus de dépôt en ligne de la déclaration de TVA. Si vous optez pour la déclaration selon la méthode des taux de la dette fiscale nette, vous devez déposer vos déclarations fiscales deux fois par an.

Si des biens immobiliers sont utilisés à des fins soumises à la TVA, les factures et autres documents pertinents doivent être conservés pendant 26 ans au maximum. Cela s'applique en particulier si l'impôt préalable a été réclamé sur les investissements dans les biens immobiliers.

Les informations ci-dessus ne se veulent pas exhaustives et ne constituent pas un conseil fiscal. De plus amples informations peuvent être trouvées sur le site web de l'Administration fédérale des contributions et en particulier dans les [directives pratiques officielles](#), publiées par l'Administration fédérale des contributions.

Etant donné que la TVA peut être compliquée, vous devez prendre le temps de comprendre les règles qui s'appliquent à vous et à votre situation particulière, et demander conseil à votre conseiller fiscal personnel.