

Le rendement de la fortune et les gains en capital

LIFD art. 16 al. 3, 20, 21 et 24 La fortune rapporte des intérêts, des dividendes, des loyers : tout cela est imposable. En revanche, le gain réalisé en vendant ses titres privés est exonéré. Et les dividendes d'une participation importante ne sont imposés qu'à 70 %.

1 L'essentiel à savoir par cœur

- Imposables : **intérêts**, **dividendes**, loyers, **valeur locative** du logement propre (art. 20 et 21).
- Dividendes d'une participation d'au moins **10 %** : imposés à **70 %** (art. 20 al. 1bis).
- **Gains en capital** sur la fortune mobilière privée : **exonérés** (art. 16 al. 3).
- Héritages et donations : **exonérés** d'IFD (art. 24), mais soumis à l'impôt cantonal.

70 % dividendes de participations ≥ 10 %	**10 %** seuil de participation	**0** impôt sur le gain en capital privé	**35 %** impôt anticipé remboursable

2 La base légale, article par article

- Est imposable le rendement de la fortune mobilière : intérêts, dividendes, parts de bénéfice, excédents de liquidation, avantages appréciables en argent, revenus de location de choses mobilières (art. 20 al. 1).
- Les dividendes et autres distributions provenant de participations d'au moins 10 % du capital d'une société sont imposables à hauteur de 70 % (art. 20 al. 1bis).
- Est imposable le rendement de la fortune immobilière : loyers, fermages, valeur locative du logement que le propriétaire occupe (art. 21) ; la suppression de la valeur locative a été acceptée le 28 septembre 2025, à une date fixée par le Conseil fédéral.
- Les gains en capital provenant de l'aliénation d'éléments de la fortune privée sont exonérés (art. 16 al. 3) ; successions, legs et donations aussi (art. 24 let. a).

3 Les règles, cas par cas

Situation	Règle	Article
Intérêts d'un compte d'épargne	100 % imposables	art. 20 al. 1 let. a
Dividende d'actions cotées (0,1 %)	100 % imposable	art. 20 al. 1 let. c
Dividende de sa propre SA (60 %)	70 % imposable	art. 20 al. 1bis
Vente d'actions avec un bénéfice de 40 000	Exonérée (fortune privée)	art. 16 al. 3
Loyer d'un appartement loué	Imposable	art. 21 let. a
Logement occupé par le propriétaire	Valeur locative imposable (jusqu'à la réforme)	art. 21 let. b
Héritage	Exonéré d'IFD	art. 24 let. a

4 La méthode, dans l'ordre

1. Lister intérêts et dividendes.
2. Repérer les participations d'au moins 10 %.
3. Écarter les gains en capital privés.
4. Ajouter loyers et valeur locative.
5. Demander le remboursement de l'impôt anticipé.

> **« Le fruit est imposé, l'arbre vendu ne l'est pas. »**

6 Les pièges

Le gain en capital privé n'est exonéré que si l'activité reste privée : celui qui achète et vend des titres à grande échelle, avec des fonds empruntés, peut être requalifié en « commerçant professionnel de titres », et ses gains deviennent imposables.

Côté RH et paie : Les participations de collaborateur

- Les actions ou options remises aux collaborateurs sont imposées comme salaire à l'acquisition ou à l'exercice ; le gain ultérieur sur leur vente reste un gain en capital privé.
- L'employeur annonce ces participations avec le certificat de salaire.

7 Le cas type du chapitre

Le portefeuille de Monsieur Keller. Monsieur Keller détient : un compte d'épargne (intérêts 900) ; des actions Nestlé (dividendes 2 400) ; 100 % de Keller Conseils SA (dividende 80 000) ; il vend des actions avec un gain de 35 000 ; il hérite de 150 000.

a. Quels montants entrent dans son revenu imposable IFD ?

b. Quel est le total ?

Corrigé en fin de fiche.

10 Questions d'examen

1. Vrai ou faux ? Les gains sur la vente de titres privés sont exonérés.

2. Vrai ou faux ? Les dividendes d'une participation de 10 % sont imposés à 70 %.

3. Vrai ou faux ? Un héritage est imposable à l'IFD.

4. Vrai ou faux ? La valeur locative a déjà disparu en 2026.

5. Cas express : Dividende de 50 000 d'une participation de 30 %. Montant imposable ?

6. Cas d'examen, « Les apports en capital : un remboursement non imposable » : Une SA non cotée distribue 50 000 prélevés sur ses réserves d'apports confirmées. Imposable chez l'actionnaire ?

7. Résolvez le cas type de la section 7, « Le portefeuille de Monsieur Keller », questions a à b.

8. Citez les étapes de la méthode, dans l'ordre, et la base légale du chapitre.

11 Corrigés

1. Vrai : Art. 16 al. 3.

2. Vrai : Art. 20 al. 1bis.

3. Faux : Art. 24 let. a.

4. Faux : Suppression votée en 2025, entrée en vigueur fixée par le Conseil fédéral.

5. 35 000. 50 000 × 70 % (art. 20 al. 1bis).

6.

Non : remboursement d'apports, sans impôt sur le revenu (art. 20 al. 3) ni impôt anticipé.

7.

Revenu	Règle	Francs
Intérêts	100 %	900
Dividendes Nestlé	100 %	2 400
Dividende de sa SA	80 000 × 70 %	56 000
Gain sur actions	exonéré	0
Héritage	exonéré	0
Total imposable		59 300

L'impôt anticipé de 35 % retenu sur les intérêts et dividendes est remboursé s'ils sont déclarés.

8. 1) Lister intérêts et dividendes. ; 2) Repérer les participations d'au moins 10 %. ; 3) Écarter les gains en capital privés. ; 4) Ajouter loyers et valeur locative. ; 5) Demander le remboursement de l'impôt anticipé. Base : LIFD art. 16, 20, 21, 24 ; LIA.