

Déductibilité des indemnités de résiliation anticipée de crédit hypothécaire

Gregory CLERC
Avocat, LL.M. Tax

Aurélien FLÜCKIGER
Avocat, expert fiscal diplômé

I. Introduction	27
II. Notions d'intérêts passifs déductibles	28
III. Historique et différences cantonales jusqu'en 2019	30
a) La situation antérieure à 2017	30
b) Les deux arrêts du Tribunal fédéral du 3 avril 2017 .	33
a. Introduction	33
b. Arrêt du 3 avril 2017 en français, ATF 143 II 396.....	33
c. Arrêt du 3 avril 2017 en allemand, ATF 143 II 382.....	35
c) Impact de ces développements jurisprudentiels dans les différents cantons.....	37
IV. Arrêt du Tribunal fédéral 2C_1009/2019 du 16 décembre 2019.....	38
V. Conclusion.....	42

I. Introduction

La résiliation anticipée d'un contrat hypothécaire par un contribuable n'est pas un fait rare. En effet, cela peut se produire soit lors de la vente de son bien immobilier, soit lorsqu'il entend se refinancer à des conditions plus avantageuses. Les taux hypothécaires étant actuellement au plus bas, le deuxième cas de résiliation anticipée tend à augmenter.

Partant, les propriétaires qui choisissent de résilier leur financement actuel pour en conclure un nouveau à des conditions plus avantageuses doivent bien analyser les conséquences financières d'une telle mesure.

En effet, en cas de résiliation anticipée d'une hypothèque à taux fixe, donc avant son terme, une indemnité ou pénalité de sortie est à verser à l'organisme de financement.