



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG



Déclaration d'impôt cantonal sur les gains immobiliers

Service cantonal des contributions
Rue Joseph-Piller 13, Case postale, 1701 Fribourg

Service cantonal des contributions SCC

Secteur des gains immobiliers
Rue Joseph-Piller 13, Case postale, 1701 Fribourg
T +41 26 305 34 66 (français)
T +41 26 305 34 67 (Deutsch)
www.fr.ch/scc

–
Aux termes de l'art. 168 al. 2 de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LICD), vous avez l'obligation de retourner au Service cantonal des contributions, **secteur des gains immobiliers**, rue Joseph-Piller 13, case postale, 1701 Fribourg, la présente déclaration dûment remplie, signée et **accompagnée de toutes les pièces justificatives jusqu'au** :

1. ALIÉNATEUR

Période fiscale		N° d'affaire		N° de déclaration		District	
Situation personnelle (à compléter) :		Mail : _____		Tél. _____			
a) Profession exercée.....			Indépendante	<input type="checkbox"/>	Dépendante	<input type="checkbox"/>	
b) Avez-vous procédé à d'autres transactions immobilières (ventes, droits d'emption, etc.) en Suisse durant les cinq dernières années ?			Oui	<input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>	
Si oui, nombre de transactions.....		_____					
c) A quel genre d'impôt avez-vous été soumis pour les ventes immobilières antérieures ?			Impôt ordinaire sur le revenu	<input type="checkbox"/>	Impôt spécial sur les gains immobiliers	<input type="checkbox"/>	
d) Estimez-vous que la présente vente doit être soumise à l'impôt ordinaire sur le revenu ?			Oui	<input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>	
e) Avez-vous bénéficié d'un report d'impôt/remploi lors d'une vente précédente ?.....			Oui	<input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>	
f) Impôt sur les gains immobiliers payé par l'acquéreur ?.....			Oui	<input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>	

2. ACQUÉREURS

Nom et prénom : _____

REMARQUES

Documents à nous transmettre : - Acte notarié du transfert concerné (vente, abandon de biens, partage, cession, etc.)
 - Etablir une liste détaillée accompagnée des factures originales quittancées.

ATTENTION :
LES FACTURES PRÉSENTÉES COMME FRAIS D'ENTRETIEN À L'IMPÔT ORDINAIRE NE PEUVENT PAS FAIRE L'OBJET D'UNE NOUVELLE DÉDUCTION.

	Enregistrée le	Saisie le	TAX
À USAGE INTERNE			

3. IMMEUBLE

3.1 Lieu de situation de l'immeuble.....	
3.2 Superficie	
3.3 Date d'acquisition : Stipulation	
Inscription au Registre foncier.....	
3.4 Mode d'acquisition (achat, échange, avancement d'hoirie, partage, donation)	
3.5 Genre d'aliénation	
(vente, échange, apport dans une société, transfert d'actions, cession de droit d'acquérir un immeuble, de droit d'emption ou de préemption, constitution de droit de superficie et de servitude de toute nature, transfert d'un chalet de vacances ou autre construction similaire sur le fonds d'autrui)	

4. ALIÉNATION (vente, cession, etc.)

4.1 Prix d'aliénation (acte notarié à nous transmettre)	
4.2 Echange :	
a) Valeur vénale des immeubles échangés (art. 47 al. 2 LICD).....	
b) Soulte.....	
4.3 Prestations complémentaires.....	
(Droit d'habitation, rentes viagères, indemnités de tout genre prévues par le contrat de vente)	
Total	

5. ACQUISITION (de l'objet vendu, cédé, etc.)

5.1 a) Prix d'acquisition (acte notarié à nous transmettre)	
ou	
b) Valeur fiscale de l'immeuble 4 ans avant l'aliénation (si plus de 15 ans de propriété)	
5.2 Coût de construction ou de transformation.....	
5.3 Déduction du montant du remploi / report d'impôt admis lors d'une vente précédente	-

6. IMPENSES

6.1 Dépenses d'amélioration (à l'exception de celles qui sont déductibles au titre de l'impôt ordinaire sur le revenu) Si 5.1 b), il sera alors tenu compte des impenses des quatre dernières années	
6.2 Frais de registre foncier et notaire.....	
6.3 Frais de vente (annonces, géomètre, etc.).....	
6.4 Commission et frais de courtage usuels.....	
6.5 Impôt compensatoire pour la perte de l'aire agricole ou Taxe sur la plus-value	
6.6 Contributions versées..... (Contributions foncières de construction ou de correction de routes, d'améliorations foncières, d'établissement de conduites et de correction des eaux)	
6.7 Taxe de raccordement à l'épuration	
6.8 Perte subie au cours de la même année ou l'excédent qui n'a pas pu être compensé l'année précédente	
6.9 Divers (pénalité/débite bancaire, subventions reçues, frais de drainage, etc.).....	
TOTAL DES DÉDUCTIONS	

7. GAIN IMMOBILIER IMPOSABLE Aliénation (chiffre 4) /. Déductions (chiffres 5-6)

--

A remplir uniquement lorsque le vendeur acquiert un immeuble de remplacement.

Réinvestissement ou emploi

L'imposition du gain immobilier est différée en cas d'aliénation totale ou partielle d'un immeuble de la fortune privée si les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- Le ou la propriétaire de l'immeuble aliéné et le ou la propriétaire de l'immeuble de remplacement sont une seule et même personne (unicité du sujet fiscal);
- Le produit est utilisé pour l'acquisition d'un immeuble de remplacement (réinvestissement dans un logement familial);
- Tant le bien remplacé que le bien de remplacement doivent respectivement avoir servi et servir durablement et exclusivement au propre usage de la personne contribuable (logement familial);
- L'imposition différée ne s'applique que dans la mesure où le montant réinvesti dans l'immeuble de remplacement dépasse les dépenses d'investissement de l'immeuble aliéné;
- Le emploi doit intervenir dans un délai de deux ans avant ou après l'aliénation (date d'inscription au RF faisant foi);
- Le emploi n'est possible que sur le territoire suisse.

Le différé d'imposition ne correspond pas à une exonération fiscale, mais à un simple report d'impôt. En d'autres termes, en cas de revente ultérieure, par vous-même ou vos ayants droit, sans limitation dans le temps, tant la plus-value dégagée par l'immeuble de remplacement entre son achat et son aliénation que celle dégagée par l'immeuble remplacé seront imposées, à moins qu'il y ait à nouveau report de l'impôt.

Propre usage

Le privilège du emploi n'est accordé que pour les logements servant durablement et exclusivement au propre usage de leur propriétaire. Le propre usage durable et exclusif implique que le ou la propriétaire ait habité depuis au moins un an le logement qui doit être aliéné et habite le bien de remplacement.

Lorsque la personne contribuable n'habite qu'une partie de l'immeuble aliéné et/ou de l'immeuble de remplacement, le report de l'impôt ne concerne que cette partie. En principe, la condition de propre usage n'est pas remplie si le logement est habité par des tiers, s'il reste longuement inoccupé ou est mis en location ou si le ou la propriétaire change de domicile avant la vente. En outre, le emploi pour les logements secondaires ou les logements de vacances n'est pas admis.

Même si la personne contribuable estime remplir les conditions autorisant un report de l'impôt, elle doit déposer une déclaration d'impôt pour gain immobilier dûment remplie. Elle y joindra les moyens de preuve attestant du fait que les conditions du report de l'impôt sont remplies.

Demande de report d'impôt / Objet de réinvestissement

Nous avons l'intention d'acquérir un immeuble de remplacement et revendiquons le report d'impôt.

Veillez joindre un acte notarié

Nom et prénom du requérant : _____

Date d'acquisition : _____

Lieu : _____

Article : _____

Nature et surface (joindre plans de l'immeuble de remplacement) : _____

Prix d'acquisition + coût de construction (joindre pièces justificatives) : _____

Le(s) soussigné(s) atteste(nt) que la présente déclaration a été remplie complètement et conformément à la vérité.

Lieu et date: _____ Signature(s): _____

EXTRAITS DES DISPOSITIONS LEGALES DE LA LOI DU 6 JUIN 2000 SUR LES IMPOTS CANTONAUX DIRECTS (LICD)

ASSUJETTISSEMENT, DÉDUCTIONS ET TAUX

Art. 41. L'impôt sur les gains immobiliers a pour objet les gains réalisés :

- a) lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de la fortune privée du contribuable;
- b) lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble agricole ou sylvicole, à condition que le produit de l'aliénation soit supérieur aux dépenses d'investissements;
- c) lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble appartenant à l'une des personnes morales exonérées selon l'article 97 al. 1 let. e à h et j.

Art. 42. 1 Toute aliénation qui a pour effet de transférer la propriété d'un immeuble est imposable.

2 Sont assimilés à l'aliénation d'un immeuble :

- a) les actes juridiques qui ont les mêmes effets économiques qu'une aliénation sur le pouvoir de disposer d'un immeuble;
- b) le transfert de tout ou partie d'un immeuble de la fortune privée du contribuable dans sa fortune commerciale;
- c) la constitution de servitudes de droit privé sur un immeuble ou les restrictions de droit public à la propriété foncière, lorsque celles-ci limitent l'exploitation ou diminuent la valeur vénale de l'immeuble de manière durable et essentielle et qu'elles donnent lieu à une indemnité;
- d) l'échange;
- e) le transfert d'un chalet de vacances ou autre construction similaire sur le fonds d'autrui.

Art. 43. L'imposition est différée :

- a) en cas de transfert de propriété par succession (dévolution d'héritité, partage successoral, legs), avancement d'hoirie ou donation;
- b) en cas de transfert de propriété entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 CC) ou de prétentions découlant du droit du divorce, pour autant que les deux époux soient d'accord;
- c) en cas de remembrement opéré soit en vue d'un remaniement parcellaire, de l'établissement d'un plan de quartier, de rectification de limites ou d'arrondissement d'une aire agricole, soit dans le cadre d'une procédure d'expropriation ou en raison d'une expropriation imminente;
- d) en cas d'aliénation totale ou partielle d'un immeuble agricole ou sylvicole, à condition que le produit de l'aliénation soit utilisé dans un délai raisonnable pour l'acquisition d'un immeuble de remplacement exploité par le contribuable lui-même ou pour l'amélioration d'immeubles agricoles ou sylvicoles appartenant au contribuable et exploités par lui-même;
- e) en cas d'aliénation de l'habitation (maison ou appartement) ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai de deux ans avant ou après l'aliénation, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage.

Art. 46. 1 Le gain réalisé lors de l'aliénation est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et les dépenses d'investissements (prix d'acquisition et impenses).

2 Si, lors de l'acquisition, l'imposition a été différée selon l'article 43 let. a et b, la précédente aliénation imposable est déterminante pour fixer les dépenses d'investissements.

3 Si lors de l'acquisition, l'imposition a été différée selon l'article 43 let. c à e, l'acquisition de l'immeuble cédé lors de l'aliénation dont l'imposition a été différée est déterminante pour fixer les dépenses d'investissements.

4 L'impôt sur les gains immobiliers n'est pas perçu en cas de revente d'un immeuble que le créancier ou la caution d'une créance hypothécaire avait dû acquérir dans une vente forcée, pour autant que le gain n'excède pas la perte sur la créance ; lorsque le gain est supérieur à la perte sur la créance, la différence est seule imposable.

Art. 47. 1 Le produit de l'aliénation comprend toutes les prestations mises à la charge de l'acquéreur.

2 En cas d'échange d'immeubles, c'est la valeur vénale qui est considérée comme produit de l'aliénation, à moins que d'autres éléments ne permettent d'en déterminer le prix.

3 En cas de transfert de tout ou partie d'un immeuble de la fortune privée dans la fortune commerciale, le produit de l'aliénation correspond à la valeur à laquelle ce bien est porté à l'actif du bilan de l'entreprise.

Art. 48. 1 Le prix d'acquisition correspond au prix d'achat, y compris toutes les prestations mises à la charge de l'acquéreur.

2 Si l'acquisition en cas d'échange date de moins de quinze ans et que son prix ne puisse être établi, c'est la valeur vénale au moment de l'acquisition par l'aliénateur ou son prédécesseur qui est déterminante.

3 Si l'acquisition date de plus de quinze ans, le contribuable peut revendiquer au titre de dépenses d'investissements (prix d'acquisition augmentés des impenses) la valeur fiscale fixée au moins quatre ans avant l'aliénation. Dans ce cas, il sera tenu compte des impenses des quatre dernières années. La prise en compte du gain réinvesti est réservée.

Art. 49. 1 Constituent des impenses :

- a) les frais de construction, de transformation et d'autres améliorations durables qui augmentent la valeur de l'immeuble;
- b) les contributions foncières de construction ou de correction de routes, d'améliorations foncières, d'établissement de conduites et de correction des eaux;
- c) les frais et contributions qui sont liés à l'acquisition et à l'aliénation de l'immeuble, y compris les commissions et frais de courtage usuels.

2 Les impenses qui ont été déduites au titre de l'impôt sur le revenu et la valeur du travail du propriétaire sur son propre immeuble, qui n'a pas été soumise à l'impôt sur le revenu, ne peuvent pas être invoquées.

3 Les prestations d'assurances, les indemnités versées par la Confédération, le canton ou les communes ainsi que les prestations de tiers, que l'aliénateur ne réinvestit ou ne rembourse pas, sont déduites des dépenses d'investissements.

4 Lors de l'aliénation d'un immeuble dont l'acquisition ou l'amélioration a donné lieu à une imposition différée selon l'article 43 let. c à e, le gain réinvesti est déduit des dépenses d'investissements.

Art. 50. 1 Le contribuable peut déduire des gains immobiliers réalisés au cours de l'année fiscale les pertes subies en raison de l'aliénation d'immeubles au cours de la même année ou l'excédent éventuel de telles pertes qui n'a pas pu être compensé l'année précédente.

2 Toutefois ne peuvent être déduites que les pertes subies lors de transactions immobilières intervenues dans le canton.

3 Les pertes se déterminent de la même manière que le gain.

Art. 51. 1 L'impôt sur le gain immobilier est perçu aux taux suivants :

- 22 % pour une durée de propriété allant jusqu'à deux ans;
- 20 % jusqu'à quatre ans;
- 18 % jusqu'à six ans;
- 16 % jusqu'à huit ans;
- 14 % jusqu'à dix ans;
- 12 % jusqu'à quinze ans;
- 10 % plus de quinze ans.

2 Lorsque le total des gains réalisés sur des objets dont la durée de propriété a été inférieure à cinq ans dépasse 400 000 francs durant une année civile, la part de l'impôt afférent au gain dépassant cette limite est majorée de 40 %.

3 Les gains immobiliers inférieurs à 6000 francs pour l'ensemble des opérations immobilières faites au cours de l'année civile ne sont pas imposés. Est déterminant pour le calcul de cette somme le bénéfice global, quels que soient la forme sous laquelle s'exerçait la propriété de l'immeuble et le nombre de bénéficiaires.

Art. 18 de la loi du 10 mai 1963 sur les impôts communaux. Les communes perçoivent des centimes additionnels à l'impôt sur les gains immobiliers à raison de 60 centimes par franc de l'impôt perçu par l'Etat.

DISPOSITIONS PENALES

Art. 219. 1 Sera puni de l'amende celui qui, malgré sommation, enfreint intentionnellement ou par négligence une obligation qui lui incombe en vertu de la présente loi ou d'une mesure prise en application de celle-ci, notamment :

- a) en ne déposant pas une déclaration d'impôt ou les annexes qui doivent l'accompagner ;
- b) en ne fournissant pas les attestations, renseignements ou informations qu'il est tenu de donner ;
- c) en ne s'acquittant pas des obligations qui lui incombent dans une procédure d'inventaire, en qualité d'héritier ou de tiers.

2 Le Service cantonal des contributions est compétent pour prononcer une amende en cas d'inobservation de prescriptions d'ordre.

3 L'amende est de 1000 francs au plus ; elle est de 10 000 francs au plus, dans les cas graves ou en cas de récidive.

4 Le contribuable qui n'a pas respecté une sommation et qui a été frappé de l'amende est à nouveau passible d'une amende, conformément à l'alinéa 1, lorsqu'il ne donne pas suite à la nouvelle sommation qui lui est faite. Les amendes cumulées ne peuvent pas dépasser 10 000 francs par période fiscale.

Art. 220. 1 Le contribuable qui, intentionnellement ou par négligence, fait en sorte qu'une taxation ne soit pas effectuée, alors qu'elle devrait l'être, ou qu'une taxation entrée en force soit incomplète,

celui qui, tenu de percevoir un impôt à la source, ne le retient pas ou ne retient qu'un montant insuffisant, que ce soit intentionnellement ou par négligence,

celui qui, intentionnellement ou par négligence, obtient une restitution d'impôt illégale ou une remise d'impôt injustifiée,

est puni de l'amende.

2 En règle générale, l'amende est fixée au montant de l'impôt soustrait. Si la faute est légère, l'amende peut être réduite jusqu'au tiers de ce montant ; si la faute est grave, elle peut au plus être triplée.

3 Lorsque le contribuable dénonce spontanément et pour la première fois une soustraction d'impôt, il est renoncé à la poursuite pénale (dénonciation spontanée non punissable), à condition :

- a) qu'aucune autorité fiscale n'en ait connaissance ;
- b) qu'il collabore sans réserve avec l'administration pour déterminer le montant du rappel d'impôt ;
- c) qu'il s'efforce d'acquitter le rappel d'impôt dû.

4 Pour toute dénonciation spontanée ultérieure, l'amende est réduite au cinquième de l'impôt soustrait si les conditions prévues à l'alinéa 3 sont remplies.

Art. 221. 1 Celui qui tente de se soustraire à l'impôt sera puni d'une amende.

2 L'amende est fixée aux deux tiers de la peine qui serait infligée si la soustraction avait été commise intentionnellement et consommée.