



## Calcul du gain imposable

(état au 1<sup>er</sup> janvier 2013)

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).

En cas d'acquisition d'immeubles dont l'imposition a été différée (par exemple, un immeuble acquis par succession ou par donation), le prix d'acquisition est celui du dernier transfert imposable (inscription au Registre foncier).

### 1. Produit d'aliénation (art. 47 LICD)

Le produit de l'aliénation comprend toutes les prestations mises à la charge de l'acquéreur (art. 47, al. 1 LICD).

La somme de toutes les prestations de l'acquéreur ou de l'acquéreuse ayant un lien de causalité avec l'aliénation de l'immeuble est déterminante. Les prestations fournies en plus du prix de vente figurant dans l'acte authentique font également partie du produit.

Font également partie du produit d'aliénation, les indemnités reçues de tout genre prévues par le contrat de vente.

En cas d'échange d'immeubles soumis à l'imposition, 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. L'autorité de taxation n'est donc pas liée par le « prix » indiqué par les parties dans le contrat ; celui-ci n'est qu'un élément d'appréciation parmi d'autres.

### 2. Prix d'acquisition (art. 48 LICD)

Le prix d'acquisition correspond au prix d'achat, y compris toutes les prestations mises à la charge de l'acquéreur (art. 48, al. 1 LICD). En cas de construction de l'immeuble, le prix d'acquisition est remplacé par le coût de construction augmenté du prix du terrain.

Si l'acquisition date de plus de quinze ans, le contribuable peut revendiquer au titre de dépenses d'investissement (prix d'acquisition augmenté 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 (art. 48, al. 3 LICD).

Lors de l'aliénation d'un immeuble dont l'acquisition ou l'amélioration a donné lieu à une imposition différée en raison d'un remplacement en franchise d'impôt, le gain réinvesti est déduit des dépenses d'investissement.

### **3. Impenses (art. 49 LICD)**

Les impenses correspondent aux frais étroitement liés à l'acquisition ou à l'aliénation de l'immeuble, ainsi que les dépenses ayant eu pour effet d'en augmenter la valeur. Elles comprennent notamment :

- > Les dépenses donnant une plus-value à l'immeuble (constructions, transformations, autres améliorations durables), à l'exception de celles qui sont déductibles au titre de l'impôt sur le revenu comme frais d'entretien d'immeubles ;
- > Les droits de mutation (RF) et les frais d'actes (notaire) ;
- > Les commissions et frais usuels de courtage payés pour l'achat et la vente (5% sur les premiers CHF 500'000 et 3% sur l'excédent pour les immeubles bâties et 5% pour les terrains) ;
- > Le montant compensatoire payé pour la diminution de l'aire agricole ;
- > Les contributions foncières de construction ou de correction de routes, d'améliorations foncières, d'établissement de conduites et de correction des eaux;
- > La taxe de raccordement à l'épuration ;
- > Les frais des emprunts hypothécaires (notaire et RF) contractés au moment de l'achat ou pour financer des transformations et des réparations ;
- > La valeur du travail personnel du contribuable apportant une plus-value à l'immeuble, pour autant qu'elle ait été imposée au titre de l'impôt ordinaire sur le revenu ;
- > Les pertes subies au cours de la même année ou l'excédent qui n'a pas pu être compensé l'année précédente.

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

### **4. Calcul de l'impôt (art. 51 LICD)**

L'impôt sur les gains immobiliers 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

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 %.

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.