

---

## **Loi**

*du 6 juin 2000*

### **sur les impôts cantonaux directs (LICD)**

(...)

## **CHAPITRE 3**

### **Impôt sur les gains immobiliers**

#### **Art. 41**   Objet de l'impôt

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. d à h et j.

**Art. 42** Aliénations

## a) Aliénations donnant lieu à imposition

<sup>1</sup> Toute aliénation qui a pour effet de transférer la propriété d'un immeuble est imposable.

<sup>2</sup> 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** b) Aliénations dont l'imposition est différée

L'imposition est différée :

- a) en cas de transfert de propriété par succession (dévolution d'hérédité, 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'aliénéteur, 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. 44** Contribuable

<sup>1</sup> L'impôt est dû par l'aliénéteur.

<sup>2</sup> Plusieurs aliénéteurs répondent solidairement jusqu'à concurrence de leur part au gain.

<sup>3</sup> Le conjoint et les enfants sont imposés séparément sur leurs gains immobiliers.

**Art. 45** Exonération

L'impôt sur les gains immobiliers n'est pas perçu lorsque l'aliénéteur est une personne morale, à l'exception des cas visés par l'article 41 let. c.

**Art. 46** Matière imposable

a) Gain réalisé lors de l'aliénation

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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** b) Produit de l'aliénation

<sup>1</sup> Le produit de l'aliénation comprend toutes les prestations mises à la charge de l'acquéreur.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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** c) Dépenses d'investissements / Prix d'acquisition

<sup>1</sup> Le prix d'acquisition correspond au prix d'achat, y compris toutes les prestations mises à la charge de l'acquéreur.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Si l'acquisition date de plus de quinze ans, le contribuable peut revendiquer au titre de dépenses d'investissements (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. La prise en compte du gain réinvesti est réservée.

**Art. 49** Impenses

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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** Déduction des pertes

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Toutefois, ne peuvent être déduites que les pertes subies lors de transactions immobilières intervenues dans le canton.

<sup>3</sup> Les pertes se déterminent de la même manière que le gain.

**Art. 51** Calcul de l'impôt

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 %.

<sup>3</sup> 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.