



## DÉCLARATION D'IMPÔT SUR LES GAINS IMMOBILIERS

P.P. 1951 Sion 1

Nom :  
Prénom :

**Information importante :** La déclaration originale qui contient les références doit impérativement être retournée avec l'impression de cette déclaration.

Sion, le

Nous avons été informés que vous avez procédé à une aliénation d'immeuble(s) selon l'inscription au Registre foncier mentionnée ci-dessus (PJ n°). Aussi, nous vous invitons à remplir la présente déclaration d'impôt et à la retourner, dûment signée, d'ici au \_\_\_\_\_, au **Service cantonal des Contributions, Gains immobiliers, Av. de la Gare 35, 1951 Sion**, accompagnée de toutes les pièces justifiant le prix d'acquisition, les impenses et les déductions revendiquées.

Afin d'obtenir d'éventuels renseignements complémentaires, nous vous prions de compléter la ligne ci-dessous :

N° de téléphone: ..... et/ou E-mail: .....

### Généralités

- ✓ Toute aliénation qui opère le transfert de la propriété d'un immeuble donne lieu à imposition.
- ✓ Les copropriétaires (les héritiers, les conjoints, etc..) sont imposés séparément (art. 47 al. 2 LF\*). Chacun indique sa quote-part.
- ✓ En cas d'aliénation d'un immeuble acquis en plusieurs étapes et/ou en cas de ventes successives de plusieurs immeubles formant une unité économique, le bénéfice global est pris en considération pour le calcul de l'impôt (art. 44 al. 2 LF\*).
- ✓ L'échange est considéré comme une aliénation au même titre que la vente, avec ou sans soulte (art. 237 CO).

### 1.1 Prix de vente ou valeur vénale de l'échange

Indiquer les prix tels que ressortant de l'acte ou en cas d'échange la valeur vénale.

### 1.2 Mobilier

Le mobilier compris dans le prix de vente dont la valeur est indiquée dans l'acte ou dans un décompte chiffré et signé par les parties est porté en déduction du prix de vente.

### 2.1 Frais d'acte

Les frais d'acte payés lors de l'acquisition de l'immeuble par le vendeur ou son préposseur ainsi que les frais de constitution d'une garantie (ex : cédule hypothécaire) sont déductibles.

### 2.2 Impenses

Les impenses sont notamment les frais de construction, de transformation et d'autres améliorations durables qui augmentent la valeur de l'immeuble. Elles sont déductibles du prix de vente. **Ne sont pas déductibles les réparations, les frais d'entretien et de rénovation, de même que les autres frais qui ont déjà été déduits du revenu ordinaire.**

### 3.1 Acquisition

Indiquer le prix d'acquisition mentionné dans l'acte d'achat ou la valeur imposée lors d'une acquisition dans le cadre d'un échange. Le mobilier inclus dans le prix d'achat doit être déduit de ce dernier.

Pour les immeubles ou parts d'immeubles dont l'acquisition a donné lieu à un report de l'impôt en application de l'art. 46 LF\* lit. a à c (succession, donation, transfert entre époux, remembrement), la précédente aliénation imposable est déterminante pour fixer les dépenses d'investissement (prix d'acquisition et impenses).

- Si vous avez bénéficié d'un report de l'imposition en application de l'art. 46 LF\* lit. d ou e lors de l'acquisition de l'immeuble présentement vendu, le gain imposable différé est à déduire du prix d'acquisition (joindre la décision de report d'imposition).
- Si le prix d'acquisition ne peut pas être établi, en raison d'une trop longue durée de possession, la valeur cadastrale au 1<sup>er</sup> janvier 1977 est déterminante (art. 50 al. 2 LF\*).

*\*L'article est reproduit dans l'extrait de loi annexé.*

# CALCUL GAIN IMPOSABLE

|   | A remplir par le contribuable | Réservé à l'autorité de taxation |
|---|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>1. ALIÉNATION</b> (vente)  |                               |                                  |
| 1.1 Prix de vente ou valeur vénale de l'échange   | _____                         | _____                            |
| 1.2 ./ Mobilier (valeur mentionnée dans l'acte de vente)  | _____                         | _____                            |
| <b>Total Aliénation (1)</b>   | _____                         | _____                            |
| <b>2. IMPENSES</b> (déductions, admises sur présentation des factures)  |                               |                                  |
| 2.1 Frais d'acte (achat, constitution de garanties hypothécaires)   | _____                         | _____                            |
| 2.2 Frais d'améliorations durables et d'agrandissement (les réparations, les frais d'entretien et de rénovations ne sont pas déductibles) | _____                         | _____                            |
| 2.3 Frais de construction de l'immeuble   | _____                         | _____                            |
| 2.4 Commission de vente   | _____                         | _____                            |
| 2.5 Autres impenses (frais de géomètre, division de parcelles, frais d'équipement, contributions de plus-value, pénalités bancaires)      | _____                         | _____                            |
| <b>Total Impenses (2)</b>   | _____                         | _____                            |
| <b>3. ACQUISITION</b> (achat)   |                               |                                  |
| 3.1 <b>Prix d'achat</b> de l'immeuble vendu   | _____                         | _____                            |
| 3.2 ./ Mobilier (valeur mentionnée dans l'acte d'achat)   | _____                         | _____                            |
| 3.3 ./ Reprise gain différé lors d'une vente précédente (art. 48 al. 3 LF)  | _____                         | _____                            |
| <b>Total Acquisition (3)</b>  | _____                         | _____                            |
| <b>GAIN IMMOBILIER IMPOSABLE ou PERTE</b> (totaux 1 ./ 2 ./ 3)  | _____                         | _____                            |

## Renseignements complémentaires sur les immeubles vendus

| N° de Parcelles<br>ou<br>N° de PPE | Dates d'acquisition<br>(jours, mois, an) <sup>1</sup> | Taxes<br>cadastrales <sup>2</sup> | Impenses <sup>2</sup> | Prix d'acquisition <sup>2</sup> | Prix de vente <sup>2</sup> |
|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------------|
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |
|                                    |   |                                   |                       |                                 |                            |

<sup>1</sup> Date d'acquisition : Indiquer chaque date en cas de cession d'un immeuble acquis en plusieurs étapes ou en cas de cession de plusieurs immeubles. Un échange correspond à une acquisition. Lors de la cession d'un immeuble dont l'acquisition a donné lieu à un report de l'impôt conformément à l'art. 46 LF\*, la date d'acquisition correspond à la dernière aliénation imposée ou au dernier transfert de propriété à titre onéreux sans gain.

<sup>2</sup> A compléter uniquement en cas d'aliénation de plusieurs immeubles ou d'immeuble(s) acquis en plusieurs étapes.

### Réinvestissement ou emploi selon l'art. 46 lit. e LF\* (voir conditions au verso) :

- a) Avez-vous bénéficié, lors de l'acquisition de l'immeuble vendu d'un report de l'imposition ?  Oui  Non
- b) L'objet aliéné constituait-il votre résidence principale jusqu'au moment de la vente ?  Oui  Non  
 Dans l'affirmative et pour autant que les conditions énumérées au verso soient remplies, demandez-vous le différé d'imposition pour cause de réinvestissement ?  Oui  Non

Vos remarques :

Documents annexés à la présente déclaration :

Lieu et date : ..... Signature : .....

(Par la signature de ce document, vous attestez que la présente déclaration a été remplie conformément à la vérité)

## Taux d'impôt sur les gains immobiliers

| Durée de propriété | Gain imposable          |                                    |                          |
|--------------------|-------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|                    | Jusqu'à<br>CHF 50'000.- | de CHF 50'001.- à<br>CHF 100'000.- | CHF 100'001.- et<br>plus |
| 1ère année         | 19.20                   | 28.80                              | 38.40                    |
| 2ème année         | 18.00                   | 27.00                              | 36.00                    |
| 3ème année         | 15.60                   | 23.40                              | 31.20                    |
| 4ème année         | 14.40                   | 21.60                              | 28.80                    |
| 5ème année         | 13.20                   | 19.80                              | 26.40                    |
| 6ème année         | 12.00                   | 18.00                              | 24.00                    |
| 7ème année         | 11.52                   | 17.28                              | 23.04                    |
| 8ème année         | 11.04                   | 16.56                              | 22.08                    |
| 9ème année         | 10.56                   | 15.84                              | 21.12                    |
| 10ème année        | 10.08                   | 15.12                              | 20.16                    |
| 11ème année        | 9.60                    | 14.40                              | 19.20                    |
| 12ème année        | 9.12                    | 13.68                              | 18.24                    |
| 13ème année        | 8.64                    | 12.96                              | 17.28                    |
| 14ème année        | 8.16                    | 12.24                              | 16.32                    |
| 15ème année        | 7.68                    | 11.52                              | 15.36                    |
| 16ème année        | 7.20                    | 10.80                              | 14.40                    |
| 17ème année        | 6.72                    | 10.08                              | 13.44                    |
| 18ème année        | 6.24                    | 9.36                               | 12.48                    |
| 19ème année        | 5.76                    | 8.64                               | 11.52                    |
| 20ème année        | 5.28                    | 7.92                               | 10.56                    |
| 21ème année        | 4.80                    | 7.20                               | 9.60                     |
| 22ème année        | 4.32                    | 6.48                               | 8.64                     |
| 23ème année        | 3.84                    | 5.76                               | 7.68                     |
| 24ème année        | 3.36                    | 5.04                               | 6.72                     |
| 25ème année        | 2.88                    | 4.32                               | 5.76                     |
| Au delà de 25 ans  | 1.00                    | 2.00                               | 3.00                     |

Exemple : Gain de CHF 125'000.-, 25<sup>ème</sup> année de propriété : CHF 50'000.- à 2.88 % + CHF 50'000.- à 4.32 % + CHF 25'000.- à 5.76 %

### Réinvestissement ou emploi (art. 46 lit. e LF\*)

L'imposition du gain immobilier peut être différée en cas d'aliénation totale ou partielle d'un immeuble faisant partie de la fortune privée si les conditions suivantes sont réunies :

- Au moment de la cession, le bien cédé servait exclusivement, depuis au moins 2 ans, de logement principal à l'aliénateur. Le bien acquis en remplacement doit servir au même usage.
- Le propriétaire de l'immeuble aliéné et le propriétaire de l'immeuble de remplacement est la même personne (même sujet fiscal) ; le report se détermine individuellement, y compris pour les époux.
- Le produit de l'aliénation (prix de vente) est utilisé pour l'acquisition d'un nouveau logement principal soit :
  - En totalité ⇒ **report total**, pas d'imposition lors de la cession.
  - Partiellement, mais au minimum à concurrence du total des déductions et acquisition  
⇒ **report partiel**, imposition immédiate de la différence entre le produit de l'aliénation et le montant réinvesti.
- Le réinvestissement doit intervenir dans un délai de 2 ans avant ou après l'aliénation.

Si vous souhaitez bénéficier de l'imposition différée et que vous remplissez les conditions mentionnées ci-dessus, nous vous prions d'annexer à la présente déclaration les pièces justificatives nécessaires (acte d'achat et/ou coût de construction de la nouvelle habitation). En l'absence de réinvestissement effectif et prouvé, le gain est imposé. Une demande de remboursement de l'impôt et de report de l'imposition pourra être déposée lorsque les conditions seront remplies et pour autant que le réinvestissement intervienne dans les 2 ans.

L'imposition différée ne signifie pas l'exonération de l'impôt, mais un report du gain imposable sur le bien acquis en remplacement.