



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 : cédula 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^{er} 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
1. ALIÉNATION (vente)		
1.1 Prix de vente ou valeur vénale de l'échange	_____	_____
1.2 ./ Mobilier (valeur mentionnée dans l'acte de vente)	_____	_____
Total Aliénation (1)	_____	_____
2. IMPENSES (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)	_____	_____
Total Impenses (2)	_____	_____
3. ACQUISITION (achat)		
3.1 Prix d'achat 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)	_____	_____
Total Acquisition (3)	_____	_____
GAIN IMMOBILIER IMPOSABLE ou PERTE (totaux 1 ./ 2 ./ 3)	_____	_____

Taux d'impôt sur les gains immobiliers

Durée de propriété	Gain imposable		
	Jusqu'à CHF 50'000.-	de CHF 50'001.- à CHF 100'000.-	CHF 100'001.- et 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^{ème} 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.