



EXTRAIT DE LA LOI FISCALE Impôt sur les gains immobiliers

Art. 44

¹ L'impôt a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de la fortune privée du contribuable ou d'un immeuble agricole ou sylvicole.

² En cas d'aliénations simultanées ou successives de plusieurs immeubles formant une unité économique, le bénéfice global de ces aliénations est pris en considération pour le calcul de l'impôt.

Art. 45

¹ Toute aliénation qui opère le transfert de la propriété d'un immeuble donne lieu à imposition.

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

- a) les actes juridiques qui ont les mêmes effets économiques sur le pouvoir de disposer d'un immeuble qu'une aliénation selon l'alinéa 1, en particulier la vente d'actions d'une société immobilière;
- b) le transfert d'un immeuble ou d'une part d'immeuble de la fortune privée dans la 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 donnent lieu à une indemnité. L'indemnité n'est pas soumise à l'impôt sur les gains immobiliers, lorsqu'elle est imposable selon l'article 17 lettre c ou d.

Art. 46

¹ L'imposition est différée:

- a) en cas de transfert de propriété par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs), par avancement d'hoirie, par donation ou entre époux;
- b) en cas de transfert de propriété entre époux en relation avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement extraordinaire d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 CC) ou de prétention découlant du droit de divorce, pour autant que les 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 approprié, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage.

Art. 47

¹ L'impôt est dû par l'aliénateur.

² Les copropriétaires, les conjoints et les enfants sont imposés séparément sur leurs gains immobiliers.

Art. 48

¹ Le bénéfice imposable est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et les dépenses d'investissement (prix d'acquisition et impenses ou autre valeur s'y substituant).

² En cas d'aliénation après un report de l'impôt selon l'article 46 lettres a à c, la précédente aliénation imposable est déterminante pour fixer les dépenses d'investissement.

³ En cas d'aliénation après un report de l'impôt, selon l'article 46 lettres d et e, le bénéfice imposable différé est déduit des dépenses d'investissement de l'immeuble de remplacement.

⁴ En cas de vente forcée, l'impôt sur les gains immobiliers est assimilé à des frais de réalisation au sens de la loi fédérale sur la poursuite pour dette et faillite (LP).*

Art. 49

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

² En cas de transfert d'un immeuble, d'une part d'immeuble ou d'un élément de fortune qui leur est assimilé, de la fortune privée dans la fortune commerciale (article 45 alinéa 2, lettre b), le produit de l'aliénation correspond à la valeur à laquelle ce bien est porté à l'actif de l'entreprise.

Art. 50

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

² Si le prix d'acquisition ne peut être établi, c'est la valeur vénale au moment de l'acquisition par l'aliénateur ou son prédécesseur qui est déterminante ou, à défaut, la taxe cadastrale au 1er janvier 1977.

³ Si la propriété a été transférée de la fortune commerciale à la fortune privée, c'est la valeur déterminante pour le bénéfice en capital (art. 14 al. 2) qui constitue le prix d'acquisition.

Art. 51

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 de plus-values, notamment, les contributions foncières de construction ou de correction de routes, d'améliorations foncières et de correction des eaux;
- c) les frais qui sont liés à l'acquisition ou à l'aliénation de l'immeuble, y compris les commissions et les frais de courtage;
- d) le montant de la taxe sur la plus-value résultant de mesures d'aménagement du territoire.

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, ainsi que les indemnités versées par la Confédération, le canton ou les communes, que l'aliénateur n'est pas tenu de rembourser, sont déduites des dépenses d'investissement.

Art. 52

¹ Calcul de l'impôt:

- a) l'impôt simple sur les gains immobiliers est perçu par tranches, selon le barème suivant:
 1. 12 pour cent pour des gains jusqu'à 50'000 francs,
 2. 18 pour cent pour des gains de 50'001 francs à 100'000 francs,
 3. 24 pour cent pour les gains supérieurs à 100'001 francs;
- b) si la personne contribuable a été propriétaire de l'immeuble aliéné pendant au moins six ans, l'impôt est réduit de quatre pour cent par année entière dès la sixième année;
- c) au-delà d'une durée de propriété de 25 ans, les taux sont les suivants:
 1. un pour cent pour les gains jusqu'à 50'000 francs,
 2. deux pour cent pour les gains de 50'001 à 100'000 francs,
 3. trois pour cent pour les gains supérieurs à 100'001 francs.

² En cas d'aliénation dans les cinq ans, les taux d'impôts en pour cent sont les suivants:

Bénéfice imposable	1^{er} année	2^e	3^e	4^e	5^e
Fr. 0 à 50'000	19.2	18	15.6	14.4	13.2
Fr. 50'001 à 100'000	28.8	27	23.4	21.6	19.8
Fr. 100'001 et plus	38.4	36	31.2	28.8	26.4

³ Pour les immeubles dont l'acquisition a donné lieu à un report de l'impôt, la réduction est calculée à partir de la dernière aliénation imposée ou du dernier transfert de propriété à titre onéreux sans gain.

⁴ Le transfert de la fortune commerciale dans la fortune privée constitue une interruption de la durée de propriété.

⁵ L'impôt sur les gains immobiliers payé lors de l'aliénation d'actions de sociétés immobilières peut être imputé sur l'impôt frappant le produit de liquidation et afférent à ces actions si la liquidation intervient dans les quinze ans dès l'acquisition des actions.

⁶ L'Etat verse les deux tiers de la recette nette à la commune de situation des immeubles.

⁷ Aucun impôt n'est perçu lorsqu'il est inférieur à 100 francs.

Art. 145

² Le contribuable doit donner toutes les indications nécessaires à la taxation et au calcul de l'impôt.

³ Il doit annoncer à l'autorité de taxation, par écrit et dans les 30 jours, toute aliénation susceptible d'être imposée qui n'est pas suivie d'inscription au registre foncier.

SERVICE CANTONAL DES CONTRIBUTIONS
Section des Gains Immobiliers
Sion