

Impôt sur les gains immobiliers

Le contribuable qui vend son immeuble doit s'acquitter d'un impôt sur le bénéfice qu'il a obtenu à cette occasion. Le secteur des gains immobiliers envoie une déclaration spéciale à remplir afin de déterminer le gain exact.

Il convient de distinguer clairement deux modes d'imposition différents. Les bénéfices réalisés sur la vente d'un immeuble commercial sont soumis à l'impôt ordinaire sur le revenu. Ils sont simplement ajoutés aux autres revenus. En revanche, le gain réalisé sur un immeuble privé fait l'objet d'une imposition séparée.

Généralement, le gain imposable correspond à la différence entre le prix de revient (prix d'acquisition augmenté des dépenses qui ont augmenté la valeur de l'immeuble) et le prix de vente. Le taux de l'impôt dû en cas d'immeuble privé dépend de la durée de possession. La commune de situation prélève également un impôt qui correspond à 60% de l'impôt facturé par le canton. La Confédération ne prélève pas d'impôt pour les ventes d'immeubles privés.

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.