

EXTRAITS DE LA LOI DU 4 JUILLET 2000 SUR LES IMPÔTS DIRECTS CANTONAUX (LI)

Art. 61. – L'impôt sur les gains immobiliers a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble, situé dans le canton,

- qui fait partie de la fortune privée du contribuable;
- qui est destiné à l'exploitation agricole ou sylvicole du contribuable;
- qui appartient à un contribuable exonéré de l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice;
- abrogée;

Le bénéficiaire en capital réalisé lors de l'aliénation d'une participation à une société immobilière qui bénéficie de la réduction pour participations est également soumis à l'impôt sur les gains immobiliers.

Les gains qui ne sont pas frappés de l'impôt sur les gains immobiliers font partie du revenu ou du bénéfice imposable du contribuable. L'article 62 est réservé.

Art. 62. – L'impôt sur les gains immobiliers n'est pas perçu :

- lorsque l'aliénateur est le canton, une commune ou association de communes vaudoises, un de leurs établissements sans personnalité juridique ou la Confédération, dans les limites de la législation fédérale;
- lorsque le total des gains réalisés au cours d'une année fiscale est inférieur à 5'000 francs.

Art. 63. – L'impôt est dû par l'aliénateur.

Les époux sont considérés comme contribuables distincts. Toutefois, lorsqu'ils vivent en ménage commun (art. 9), chacun est solidairement responsable du paiement de l'impôt dû par l'autre. Lorsque le gain immobilier est réalisé par un groupement de personnes ou par une communauté sans personnalité juridique, l'impôt est dû par la personne qui a agi pour le compte du groupement ou de la communauté. Les bénéficiaires de l'opération sont solidairement responsables du paiement de cet impôt.

Art. 64. – Constitue une aliénation imposable tout acte qui transfère la propriété d'un immeuble, telle que la vente, l'expropriation ou la cession d'une part de propriété commune.

Sont assimilés à l'aliénation de tout ou partie de l'immeuble :

- son transfert de la fortune privée du contribuable dans sa fortune commerciale, ainsi que son apport à une société de personnes;
- la cession du droit d'acquies l'immeuble;
- la participation à une opération immobilière, en tant qu'intermédiaire;
- le transfert d'actions ou parts de sociétés immobilières;
- la constitution de servitudes de droit privé (notamment, d'un droit de source, d'un droit de superficie, d'un usufruit, d'un droit d'habitation) ou les restrictions de droit public à la propriété foncière (telles que l'expropriation matérielle), lorsque celles-ci limitent l'exploitation ou diminuent la valeur vénale de tout ou partie de l'immeuble de manière durable et importante et qu'elles donnent lieu à une indemnité, ainsi que l'abandon ou la cession de ces servitudes contre une indemnité;
- tout acte qui a pour effet de transférer à un tiers le pouvoir de disposition réel et économique de tout ou partie de l'immeuble.

Sont considérées comme sociétés immobilières les personnes morales qui ont pour activité principale la construction, l'exploitation, l'achat ou la vente d'immeubles.

Art. 65. – L'imposition est différée :

- en cas de transfert de propriété par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs), avancement d'hoirie ou donation;
- 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 du Code civil suisse, CCS) ou de prétentions découlant du droit du divorce, pour autant que les deux époux soient d'accord;
- sur les gains résultant de la fusion ou de la division d'institutions de prévoyance;
- en cas d'un 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;
- 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, en Suisse, d'un immeuble de remplacement exploité par le contribuable lui-même ou pour l'amélioration d'immeubles agricoles ou sylvicoles, sis en Suisse, appartenant au contribuable et exploités par lui-même;
- en cas d'aliénation de l'habitation (immeuble ou part d'immeuble) 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.

Le produit de l'aliénation non réinvesti, dans les cas prévus sous lettres e et f, est entièrement imposable dans la mesure où il représente un gain.

Lorsque l'immeuble acquis en remploi (al. 1, let e et f) est sis à l'extérieur du canton et qu'il est aliéné ultérieurement, les gains qui ont fait l'objet d'une imposition différée dans le canton sont soumis à l'impôt.

Art. 66. – Le gain imposable est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et le prix d'acquisition augmenté des impenses. L'article 68 est réservé.

Le gain immobilier, imposable en vertu de l'article 61, alinéa 1, lettre c, est déterminé selon les règles applicables aux biens faisant partie de la fortune commerciale.

Art. 67. – Le prix d'acquisition est le prix qu'avait payé l'aliénateur.

Le contribuable peut invoquer l'estimation fiscale de l'immeuble, en lieu et place du prix payé, si elle a été notifiée après l'acquisition et qu'elle est en vigueur depuis au moins dix ans, lors de l'aliénation.

Le contribuable exonéré de l'impôt sur le revenu et sur le bénéfice (art. 61 alinéa 1 lettre c) ne peut pas se prévaloir d'une estimation fiscale comme prix d'acquisition.

Les prestations d'assurances, ainsi que les indemnités versées par la Confédération, le canton ou les communes, que le contribuable n'est pas tenu de rembourser sont déduites du prix d'acquisition augmenté des impenses.

Est déterminante pour le calcul de la durée de possession la date de l'acte juridique en vertu duquel l'immeuble est transféré au Registre foncier ou celle de l'acte ou du fait qui donne lieu au transfert économique de l'immeuble selon l'article 64, alinéa 2.

Art. 68. – En cas d'aliénation d'immeuble acquis lors d'une opération dont l'imposition a été différée selon l'article 65, alinéa 1, lettres a à c, le précédent transfert imposé est déterminant pour fixer le prix d'acquisition et la durée de possession. L'article 67, alinéa 3, s'applique aux gains dont l'imposition a été différée, selon l'art. 65, alinéa 1, lettre c.

En cas d'aliénation d'immeuble acquis lors d'une opération dont l'imposition a été différée selon l'article 65, alinéa 1, lettre d, le prix d'acquisition de l'immeuble cédé lors de l'opération est déterminant pour fixer le prix d'acquisition de l'immeuble aliéné. Le précédent transfert imposé est déterminant pour fixer la durée de possession. La soulte payée constitue une impense, respectivement s'ajoute au produit de l'aliénation pour celui qui l'a reçue.

En cas d'aliénation d'un immeuble acquis lors d'une opération dont l'imposition a été différée selon l'article 65, alinéa 1, lettres e et f, le prix d'acquisition de l'immeuble cédé lors de l'opération est déterminant pour fixer le prix d'acquisition de l'immeuble aliéné. Pour le gain dont l'imposition a été différée, la durée de possession se calcule à partir de la dernière aliénation imposée. Le gain réalisé sur l'immeuble acquis en remplacement est imposé selon la durée de possession de cet immeuble.

Lorsque le contribuable invoque comme prix d'acquisition l'estimation fiscale en vertu de l'article 67, alinéa 2, LI, le gain immobilier imposable sera au moins égal à celui dont l'imposition a été différée selon l'art. 65, alinéa 1, lettres a, b, d, e et f.

Art. 69. – Lorsque le transfert porte sur une parcelle d'immeuble, il est tenu compte équitablement de toutes les circonstances pour établir le gain imposable, notamment de l'importance, de la nature et de la situation de la parcelle par rapport à l'ensemble de l'immeuble.

En cas de report partiel d'imposition, le gain imposable est déterminé en fonction de l'importance de la part donnant lieu à imposition par rapport à la valeur globale de l'immeuble.

Art. 70. – Seules les dépenses établies par le contribuable qui sont inséparablement liées à l'acquisition ou à l'aliénation, ou qui contribuent à l'augmentation de la valeur de l'immeuble peuvent être déduites. Elles comprennent :

- les droits de mutation sur les transferts à titre onéreux, les frais d'actes et d'enchères;
- les commissions et frais de courtage effectivement payés, pour l'achat et la vente;
- les dépenses donnant une plus-value à l'immeuble;
- le coût de travaux d'utilité publique mis à la charge du propriétaire;
- l'acquisition et le rachat de servitudes;
- les frais des emprunts hypothécaires contractés au moment de l'achat, de même que les frais des emprunts contractés pour des transformations et réparations;
- l'investissement supplémentaire fait par le contribuable à l'occasion d'une opération donnant lieu à une imposition différée selon l'article 65, alinéa 1, lettres d à f;
- les frais consacrés à un projet non exécuté spécifiquement conçu pour l'immeuble et irréalisable ailleurs;
- la taxe pour l'équipement communautaire d'un bien-fonds liée à des mesures d'aménagement du territoire due à la commune par le propriétaire du fonds.

Les dépenses qui donnent lieu à une déduction du revenu et la valeur du travail du contribuable qui n'a pas été imposée comme revenu ne peuvent pas être déduites.

Lorsque le contribuable est dans l'incapacité d'établir ses impenses et qu'un bâtiment a été construit après l'acquisition du bien-fonds, son prix de revient est fixé forfaitairement par référence au coût de construction à la date déterminante. Les autres impenses non établies ne sont pas prises en considération.

Art. 71. – Le produit de l'aliénation est le montant total des prestations pécuniaires ou appréciables en argent que l'acquéreur verse ou s'engage à verser à l'aliénateur ou à des tiers au profit de ce dernier.

Sont ajoutées au produit de l'aliénation les prestations obtenues par l'aliénateur pour la constitution ou l'abandon de servitudes ou pour des restrictions de droit public à la propriété foncière, lorsque les indemnités obtenues n'ont pas été imposées selon l'article 64, alinéa 2, lettre e. Dans le cas de l'article 64, alinéa 2, lettre a, la valeur déterminante correspond à celle à laquelle l'immeuble est apporté.

Art. 72. – Les gains immobiliers font l'objet d'une imposition distincte de celle du revenu.

L'impôt est dû au moment de l'aliénation déterminante.

L'impôt est perçu selon un barème de taux dégressifs en fonction des années de possession, de la manière suivante :

Jusqu'à 1 an	30%	13 ans - 14 ans	13%
1 an - 2 ans	27%	14 ans - 15 ans	13%
2 ans - 3 ans	24%	15 ans - 16 ans	12%
3 ans - 4 ans	22%	16 ans - 17 ans	11%
4 ans - 5 ans	20%	17 ans - 18 ans	11%
5 ans - 6 ans	18%	18 ans - 19 ans	10%
6 ans - 7 ans	17%	19 ans - 20 ans	10%
7 ans - 8 ans	16%	20 ans - 21 ans	9%
8 ans - 9 ans	15%	21 ans - 22 ans	9%
9 ans - 10 ans	15%	22 ans - 23 ans	8%
10 ans - 11 ans	14%	23 ans - 24 ans	8%
11 ans - 12 ans	14%	dès 24 ans	7%
12 ans - 13 ans	13%		

Les années d'occupation prouvées par le contribuable comptent double.

Art. 73. – 1 (alinéa 1: abrogé)

Si l'immeuble aliéné a été acquis en plusieurs fois, notamment par investissements supplémentaires ou qu'il a fait l'objet de constructions ultérieures ou de transformations d'importance analogue, le gain est fractionné en fonction des différentes opérations pour calculer la durée de possession déterminant le taux applicable aux diverses parties du gain.

Art. 74. – L'impôt sur les gains immobiliers est perçu par l'Etat, qui en verse les cinq douzièmes à la commune dans laquelle l'immeuble est situé.

Si l'immeuble vendu se trouve sur le territoire de plusieurs communes, la part leur revenant est répartie proportionnellement au gain imposable réalisé dans chaque commune.

Art. 75. – Les gains immobiliers imposés lors des ventes d'actions d'une société immobilière, selon les règles du présent chapitre, sont portés en diminution du revenu - au sens de l'article 23, alinéa 1, lettre c - de l'actionnaire qui liquide la société.

Art. 237. – En cas d'aliénation d'un immeuble donnant lieu à perception d'un impôt sur le revenu ou sur le bénéfice ou d'un impôt sur les gains immobiliers, les parties doivent consigner le 5% du prix de vente auprès d'un officier public ou d'un établissement reconnu à cet effet.

En cas d'infraction à cette disposition, l'article 241 s'applique par analogie. En outre, la part payée de l'impôt est garantie par une hypothèque légale privilégiée, conformément à l'article 236.

Les aliénations effectuées en application des dispositions de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP) ne sont pas soumises à la consignation. Dans ces cas, l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice ou l'impôt sur les gains immobiliers est, le cas échéant, garanti par une hypothèque légale privilégiée, conformément aux dispositions de l'article 836 CC.

Art. 264. – En cas d'aliénation d'un immeuble pour lequel un report d'imposition avait été accordé en application des articles 41, lettres d et e, et 46 bis de la loi du 26 novembre 1956 sur les impôts directs cantonaux, le gain imposable se détermine exclusivement selon la loi en vigueur lors de l'aliénation. Pour le gain immobilier réalisé lors du report d'imposition et non imposé en vertu des articles précités, la date d'acquisition de l'immeuble cédé est déterminante pour calculer la durée de possession.



Art. 9.- De l'arrêté du 1er juin 2005 d'application de la loi du 27 février 1963 concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations.

Lorsqu'une vente comprend à la fois un immeuble et des objets mobiliers, un seul et même acte doit être établi pour l'ensemble des biens vendus.

Si les parties, en cas de vente d'un immeuble non commercial ou industriel, entendent demander la déduction de ces objets pour le calcul du droit, elles doivent en dresser un inventaire détaillé indiquant la valeur de chacun d'eux.

L'inventaire, attesté par les parties, est produit en annexe à la désignation. Le notaire attire l'attention des parties sur les sanctions prévues en cas d'indications inexacts.