

**DÉPARTEMENT DES FINANCES
ET DE LA SANTÉ**
SERVICE DES CONTRIBUTIONS

Références: (À rappeler dans toute correspondance)

No Dossier traité par:

DECLARATION POUR L'IMPÔT SUR LES GAINS IMMOBILIERS

Aliénateur:

--

Mandataire: (adresse complète et no de téléphone)

No réf. du mandataire <table border="1" style="display: inline-table; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table>																				

Pour tous renseignements: ☎ 032/889 77 77
service.contributions@ne.ch
www.ne.ch/impots

La présente déclaration doit être retournée au :
Service des contributions
Rue Dr. Coullery 5
2301 La Chaux-de-Fonds jusqu'au

Informations générales

1. Acquéreur (nom, prénoms, raison sociale):

.....

.....

.....

Cadastre(s)	Bien(s)-fonds no(s)

3. Estimation cadastrale (art. 68, 2° alinéa): Fr.

4. Genre de mutation (vente, échange, apport à une société, etc.):

5. Date de l'acquisition de l'immeuble ou du droit immobilier aliéné:

Part(s) ou bien(s)-fonds	Date(s)

6. Date d'aliénation (date de l'acte):

7. L'immeuble a-t-il été acquis ou aliéné en exécution d'une promesse de vente, d'un pacte d'emption, d'un pacte de préemption fixant le prix d'aliénation ou d'un acte similaire:
- a) lors de l'acquisition oui non
si oui, désignation et date de l'acte:
- b) lors de l'aliénation oui non
si oui, désignation et date de l'acte:
8. Avez-vous obtenu, pour l'immeuble vendu, des subventions (communales, cantonales, fédérales ou privées) ? oui non
si oui, lesquelles: Fr. (joindre pièces justificatives)

Détermination du gain immobilier

	Fr.	Fr.
9. Prix de vente
10. Indemnités reçues pour la constitution de servitudes ou de charges foncières sur l'immeuble, ou pour la renonciation à de telles servitudes ou charges créées antérieurement en faveur de l'immeuble, dans la mesure où elles n'ont pas été soumises au présent impôt.
11. Total
Dont à déduire:		
12. Prix d'acquisition	
13. Frais liés à l'acquisition ou à l'aliénation de l'immeuble, ainsi que les dépenses ayant eu pour effet d'en augmenter la valeur, dans la mesure où elles n'ont pas été déduites à l'impôt direct cantonal, soit: (joindre les pièces justificatives)		
a) frais d'acquisition (lods, frais d'acte, émoluments, etc.)	
.....		
b) commissions et courtages payés.....	
nom, adresse des bénéficiaires:		
.....		
.....		
c) dépenses faites pour constructions nouvelles, améliorations ou plus-values (remplir annexe)	
d) la contribution de plus-value versée en vertu de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire	
e) frais de constitution ou de rachat de servitudes et de charges foncières	
f) frais d'aliénation (frais d'acte, émoluments, frais d'annonce, géomètre, expertise, indemnités versées pour rupture de contrats hypothécaires à taux fixe, à l'exclusion du présent impôt)	
14. Gain immobilier imposable

Informations personnelles

15. Exercez-vous une activité indépendante ? (commerce, artisanat, profession libérale, etc.) oui non
Si oui, les immeubles vendus figurent-ils dans votre comptabilité ? oui non
16. Avez-vous procédé à d'autres transactions immobilières (ventes, droits d'emption, etc.) en dehors du canton durant les cinq dernières années ? oui non
Si oui, nombre de transactions:
- À quel genre d'impôt avez-vous été soumis pour les ventes immobilières antérieures ?
 Impôt ordinaire sur le revenu Impôt spécial sur les gains immobiliers

Réinvestissement

17. *Entreprises agricoles (art. 58, al. 1, let. d LCdir)*
Lorsque la vente totale ou partielle porte sur un immeuble agricole ou sylvicole exploité personnellement par le contribuable, le produit de l'aliénation a-t-il été réinvesti dans un délai de deux ans dans un immeuble agricole ou sylvicole en Suisse ou a-t-il été affecté à l'amélioration d'immeubles agricoles ou sylvicoles ? oui non
Si oui, joindre pièces justificatives
18. *Particuliers (art. 58, al. 1, let. e LCdir)*
Lorsque l'habitation aliénée (maison ou appartement) a servi durablement et exclusivement au propre usage de l'aliénateur, le produit de l'aliénation a-t-il été réinvesti dans un délai de deux ans dans l'acquisition ou dans la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage ? oui non
Si oui, joindre pièces justificatives

Observations

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Le (la) soussigné(e) atteste l'exactitude de toutes les indications données dans la présente déclaration.

....., le

☎ privé

☎ prof.

E-mail

Signature(s) du(des) vendeur(s)
ou du représentant légal:

.....

Extraits des dispositions légales de la loi sur les contributions directes du 21 mars 2000 (LCdir)

Art. 56 ¹ L'impôt a pour objet les gains réalisés:

- a) lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble, y compris ses accessoires, faisant partie de la fortune privée du contribuable;
- b) lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble agricole ou sylvicole, à condition que le gain soit supérieur à la valeur totale des investissements;
- c) lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble d'une personne morale exonérée au sens de l'article 81, alinéa 1, lettres d à h.

² Les gains qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les gains immobiliers font partie du revenu ou du bénéfice imposable.

Art. 58 ¹ L'imposition est différée:

- a) en cas de transfert de propriété par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, que le bien immobilier soit attribué en nature ou contre le versement d'une soulte, legs), avancement d'hoirie ou donation;
- b) 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 CC) ou de prétentions découlant du droit du divorce, pour autant que les deux époux soient d'accord;
- c) en cas de remembrement (échange de terrains) 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 ou pour l'amélioration d'immeubles agricoles ou sylvicoles sis en Suisse 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.

² En cas d'échange d'immeubles sis dans le canton, l'impôt n'est perçu que sur la soulte, dans la mesure où elle constitue un gain imposable au sens de la présente loi.

Art. 60 ¹ Le gain réalisé lors de l'aliénation est constitué par la différence entre le prix d'aliénation et le prix d'acquisition, augmenté des impenses.

² Le gain est augmenté des indemnités reçues pour la constitution de servitudes, de charges foncières ou de restrictions de droit public grevant l'immeuble, d'une part, ainsi que des indemnités reçues pour la renonciation à de telles servitudes, charges ou restrictions de droit public créées en faveur de l'immeuble, d'autre part, dans la mesure où elles n'ont pas été soumises à l'impôt sur les gains immobiliers.

Art. 68 ¹ Si le prix d'acquisition ne peut être établi avec certitude, il est censé correspondre à la valeur cadastrale de l'immeuble à la date d'acquisition.

² Lorsque l'acquisition de l'immeuble est intervenue plus de vingt-cinq ans avant son aliénation, le contribuable peut invoquer comme prix d'acquisition l'estimation cadastrale de l'immeuble vingt-cinq ans avant l'aliénation.

³ Si la valeur d'une impense, la valeur d'une indemnité reçue pour la constitution d'une servitude, d'une charge foncière ou d'une restriction de droit public grevant l'immeuble ou la valeur d'une indemnité reçue pour la renonciation à une telle servitude, charge ou restriction de droit public créée antérieurement en faveur de l'immeuble ne peut être établie, elle est censée correspondre à la mesure dans laquelle la valeur cadastrale de l'immeuble a été augmentée à l'époque.

Art. 69 ¹ Sont considérés comme impenses les frais étroitement liés à l'acquisition ou à l'aliénation de l'immeuble, ainsi que les dépenses ayant eu pour effet d'en augmenter la valeur.

² Les impenses comprennent notamment:

- a) les lods;
- b) les frais d'acquisition et les frais d'aliénation tels que les courtages, les frais d'actes et de registre foncier, les émoluments administratifs;
- c) les dépenses pour l'amélioration ou la plus-value de l'immeuble;
- d) la valeur du travail personnel du contribuable qui a augmenté la valeur de l'immeuble, pour autant qu'elle a été imposée au titre de l'impôt sur le revenu;
- e) les frais de constitution de servitudes ou de charges foncières en faveur de l'immeuble;
- f) les frais de rachat de servitudes ou de charges foncières grevant l'immeuble;
- g) la contribution de plus-value versée le cas échéant en vertu de la loi sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991.

³ Les prestations d'assurances, les indemnités versées par la Confédération, le canton ou les communes, ainsi que les prestations de tiers, que l'aliénateur ne réinvestit ou ne rembourse pas, sont déduites du prix d'acquisition.

⁴ Ne sont en tous les cas pas considérés comme impenses:

- a) l'impôt sur les gains immobiliers lui-même;
- b) les dépenses qui étaient déductibles au titre de l'impôt sur le revenu.

Art. 71 ¹ L'impôt de base est déterminé d'après le système progressif par catégories, selon le barème suivant:

Catégories	Taux de chaque catégorie	Impôt dû pour le gain maximal de la catégorie	Taux réel du maximum de la catégorie
Fr.	%	Fr.	%
0.- à	5.000.-	10	500.- 10,000
5.001.- à	10.000.-	15	1.250.- 12,500
10.001.- à	30.000.-	20	5.250.- 17,500
30.001.- à	50.000.-	25	10.250.- 20,500
50.001.- à	75.000.-	30	17.750.- 23,667
75.001.- à	100.000.-	35	26.500.- 26,500
100.001.- à	135.000.-	40	40.500.- 30,000

² Le gain supérieur à 135.000 francs est imposé à 33%.

³ Le gain imposable est arrondi à la centaine de francs inférieure.

⁴ L'impôt n'est pas perçu lorsque son montant est inférieur à 100 francs.

Art. 72 L'impôt calculé selon l'article 71 est augmenté pour une durée de propriété:

- inférieure à une année de 60%
- inférieure à deux années de 45%
- inférieure à trois années de 30%
- inférieure à quatre années de 15%

Art. 73 ¹ L'impôt calculé selon l'article 71 est réduit pour une durée de propriété de:

- plus de 5 ans de 6%
- plus de 6 ans de 12%
- plus de 7 ans de 18%
- plus de 8 ans de 24%
- plus de 9 ans de 30%
- plus de 10 ans de 36%
- plus de 11 ans de 42%
- plus de 12 ans de 48%
- plus de 13 ans de 54%
- plus de 14 ans de 60%

² Le taux maximum de réduction ne peut dépasser 60%.

Dispositions pénales

Les dispositions pénales en matière de soustraction d'impôt, de tentative de soustraction, d'usage de faux et de la prescription de la poursuite pénale figurant aux articles 249 à 265 sont applicables.

