Kanton Bern
Canton de Berne

Steuern
Impôts

Gain immobilier

Guide pour faciliter l'établissement de la déclaration d'impôt

Intendance des impôts du canton de Berne

Édition 2024

Informations générales 4

Prolongation de délai 4
Mandat de représentation 4
Dépôt de la déclaration d'impôt 4
Informations complémentaires 4

Informations juridiques 5

1 Bases légales 5
2 Assujettissement fiscal dans le canton de Berne 5
3 Date de réalisation du gain immobilier 5
4 Règles d'évaluation 5
5 Obligations de procédure 5
6 Émoluments 6
7 Décision de taxation et perception de l'impôt 6
8 Facilités de paiement et remise de l'impôt 6
9 Complément de la taxation 6
10 Hypothèque légale 6
11 Déclaration sommaire 6
12 Notices (NT) 6

Explications sur la déclaration d'impôt 7

A La confession imprimée est-elle exacte? 8
B Est-ce que l'acquéreur ou l'acquéreuse prend à sa charge l'impôt sur le gain immobilier? 8
C Avez-vous convenu d'une prestation périodique comme une rente ou une prestation similaire avec l'acquéreur ou l'acquéreuse? 8
D L'acquéreur ou l'acquéreuse est-il ou est-elle une personne proche de vous (en vertu du droit de la famille, d'un droit de participation ou pour une raison similaire)? 8
E Demandez-vous le report de l'imposition pour cause de remploi? 8
F L'immeuble aliéné a-t-il fait l'objet d'un report de l'imposition pour cause de remploi? 8
G La commune ou le canton ont-ils prélevé des taxes en compensation d'avantages dus à l'aménagement? 8
H Avez-vous procédé à des rectifications de valeur (p. ex. amortissements indirects) ou constitué des provisions (p. ex. en vue de pertes imminentes)? 8
1 Produit 10
1.1 Produit selon contrat 10
1.2 Valeurs mobilières comprises dans le produit 10
1.3 Autres prestations accessoires 10
2 Dépenses d'investissement 10
2.1 Prix d'acquisition 10
2.2 Dépenses 11
2.3 Impenses induisant une plus-value 11
2.4 Autres impenses 11
2.5 Calcul des dépenses d'investissement dans des immeubles de la fortune commerciale 11
3 Gain brut 12
4 Déduction pour durée de possession 12
5 Gain immobilier 12
6 Imputation des pertes 12
6.1 Pertes sur immeubles 12
6.2 Pertes d'exploitation 12
7 Calcul du gain immobilier imposable 12

Appendice 13

1	**Frais immobiliers**	13
1.1	Dépenses d’investissement	13
1.2	Frais d’entretien	13
1.3	Utilisation du revenu	13
1.4	Distinction des dépenses d’investissement et des frais d’entretien	13
1.5	Immeubles commerciaux	13
2	**Catalogue de répartition**	14
3	**Augmentation du montant de l’impôt en cas de courte durée de possession**	23
4	**Barème de l’impôt sur les gains immobiliers**	23

Informations générales

Prolongation de délai

Le **délai de dépôt de votre déclaration d'impôt est** indiqué sur le formulaire de la déclaration d'impôt. Si ce délai ne vous suffit pas, vous pouvez demander une première prolongation de 30 jours par e-mail ou par courrier (voir coordonnées ci-contre; veuillez mentionner votre numéro d'enregistrement G).

Les demandes soumises par e-mail reçoivent une réponse par e-mail et ne sont pas facturées. Celles envoyées par courrier reçoivent une réponse par courrier et sont soumises à émoluments.

Si vous souhaitez bénéficier d'une prolongation supplémentaire, veuillez nous adresser une demande écrite (par e-mail ou par poste). Nous vous répondrons par courrier postal et vous facturerons un émolument.

Mandat de représentation

Toute personne qui s'inscrit en qualité de représentante mandatée sous la rubrique ad hoc de votre déclaration d'impôt ou qui signe votre déclaration d'impôt en tant que représentante (tampon et signature) est habilitée à vous représenter.
Si vous avez désigné **un représentant ou une représentante**, l'Intendance des impôts lui notifiera valablement votre taxation et lui enverra aussi le bordereau du montant dû. Veuillez communiquer toute modification ou divergence du mandat de représentation à l'Intendance des impôts du canton de Berne, Impôt sur les gains immobiliers.

Dépôt de la déclaration d'impôt

Veuillez déposer votre déclaration d'impôt dûment remplie et signée, accompagnée des pièces et justificatifs requis (originaux des justificatifs des impenses induisant une plus-value) dans le délai imparti à l'adresse suivante:

Intendance des impôts du canton de Berne
Impôt sur les gains immobiliers
Case postale
3001 Berne

Bureaux
Brünnenstrasse 66
3018 Berne

Adresse électronique
gg.sv@be.ch

Téléphone
+41 31 633 60 18 ou +41 31 633 60 01

Pour tout entretien, veuillez prendre rendez-vous par téléphone.

Informations complémentaires

Vous trouverez l'ensemble des notices et des formulaires fiscaux, un simulateur pour calculer votre impôt et les formulaires de contact sur notre site Internet **www.taxme.ch**.

Informations juridiques

1 Bases légales

Les impôts cantonal et communal sur les gains immobiliers sont perçus en vertu de la loi du 21 mai 2000 sur les impôts (art. 126 ss LI; RSB 661.11), entrée en vigueur le 1er janvier 2001. L'impôt paroissial sur les gains immobiliers est perçu en vertu de la loi du 16 mars 1994 sur les impôts paroissiaux (LIP; RSB 415.0).

2 Assujettissement fiscal dans le canton de Berne

Sont assujetties à l'impôt les **personnes physiques** et les **personnes morales** qui
- aliènent un immeuble ou une force hydraulique situés dans le canton de Berne;
- cèdent ou constituent un droit sur un immeuble ou une force hydraulique situés dans le canton de Berne;
- participent à un gain immobilier en leur qualité de cohéritières et cohéritiers ou en vertu du droit public.

Lorsque **plusieurs personnes** participent à une aliénation (p. ex. sociétés simples, communautés de copropriétaires, cohéritiers et cohéritières), **chacune** d'entre elles est imposable sur sa part de la propriété aliénée et donc tenue de déposer **individuellement** une déclaration d'impôt dûment remplie.

Il en va de même des **personnes mariées** ou en **partenariat enregistré**, qui sont imposées sur leurs parts respectives de propriété inscrites au registre foncier; il n'y a pas de cumul des gains immobiliers, d'imputation des pertes, ni de responsabilité solidaire entre personnes mariées ou en partenariat enregistré.

Sont en particulier considérés comme une **aliénation**:
- la vente,
- l'échange,
- l'expropriation,
- les apports dans une société ou dans une société coopérative,
- le transfert d'immeubles d'une société ou d'une société coopérative à des détenteurs ou détentrices de droits de participation,
- la dissolution d'une communauté de personnes,
- la participation de cohéritiers ou cohéritières au gain provenant de l'aliénation d'un immeuble agricole (art. 619 CCS en relation avec les art. 28 à 35 de la loi fédérale sur le droit foncier rural [LDFR]).

Sont en particulier **assimilés à une aliénation**:
- l'aliénation d'une participation majoritaire à une société immobilière ou à une coopérative immobilière,
- le transfert à titre onéreux d'un droit d'emption sur un immeuble,
- la constitution de servitudes de droit privé sur des immeubles ou des forces hydrauliques ou les restrictions de droit public à la propriété foncière qui sont concédées pour une durée illimitée.

L'imposition des **transferts de propriété entre personnes mariées ou en partenariat enregistré** en rapport avec des prétentions relevant du régime des biens, du droit de la famille ou du droit du divorce est reportée pour autant que les deux personnes concernées donnent leur consentement écrit au report de l'impôt (**NT E**). Vous pouvez vous procurer la **déclaration de consentement** au report de l'imposition en cas de transfert de propriété entre personnes mariées ou en partenariat enregistré en ligne.

Les gains immobiliers inférieurs à **5300 francs** ne sont pas taxés.

3 Date de réalisation du gain immobilier

La date de réalisation du gain (assujettissement fiscal) est celle de **l'inscription au registre foncier**. L'impôt sur les gains immobiliers ne se détermine pas en fonction de la date de conclusion du contrat, ni de celle du transfert des profits et risques ou du paiement du prix de vente.

4 Règles d'évaluation

Le gain brut est égal à la différence entre le produit et les dépenses d'investissement (prix d'acquisition plus impenses induisant une plus-value).

Le gain immobilier imposable est égal au gain brut moins la déduction pour durée de possession et l'imputation des pertes.

Tous les gains immobiliers d'au moins 5300 francs qui sont réalisés au cours d'une année civile sont additionnés pour l'imposition (détermination du taux).

5 Obligations de procédure

Les personnes contribuables qui, malgré sommation écrite, ne déposent pas leur déclaration d'impôt ni les pièces exigées sont taxées par appréciation consciencieuse et punies d'une amende.

Même les personnes contribuables qui remplissent les **conditions du report de l'impôt** (art. 131 à 134 LI) ou qui ont demandé un assujettissement à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice (art. 129 LI) sont tenues de déposer une déclaration d'impôt, dans laquelle elles prouveront qu'elles remplissent les conditions en question.

Quiconque viole les obligations de procédure lors de la taxation en fournissant notamment des indications inexactes ou en omettant des faits essentiels commet une tentative de soustraction d'impôt, ce qui entraîne une amende.

Si l'inexactitude des faits n'est découverte qu'après l'entrée en force de la taxation, la soustraction d'impôt est consommée. Celle-ci entraîne une procédure en rappel d'impôts et une procédure pénale fiscale. Dans les cas graves (usage de titres faux, falsifiés ou inexacts quant à leur contenu), des poursuites pénales sont en outre engagées pour fraude fiscale.

6 Émoluments

Conformément à l'ordonnance du 22 février 1995 fixant les émoluments de l'administration cantonale (OEmo; RSB 154.21), un émolument est perçu pour les prolongations de délai, les sommations et les demandes de renseignements par écrit.

7 Décision de taxation et perception de l'impôt

La décision de taxation fixe le gain immobilier imposable, le taux d'imposition et le montant de l'impôt. L'Intendance des impôts motive succinctement les modifications apportées à la déclaration d'impôt.

La décision de taxation et le bordereau d'impôt se rapportant à des gains immobiliers sont notifiés à part. Le bordereau d'impôt est une facturation des impôts cantonal et communal et, si la personne contribuable est assujettie à l'impôt paroissial, de l'impôt paroissial.

8 Facilités de paiement et remise de l'impôt

Les demandes de facilités de paiement des impôts cantonal, communal et paroissial doivent être motivées par écrit et adressées à **l'office d'encaissement** dont vous dépendez.

Les demandes de remise de l'impôt ne peuvent être présentées qu'une fois la taxation entrée en force. Elles doivent être motivées par écrit et adressées à la commune compétente accompagnées des moyens de preuve nécessaires.

9 Complément de la taxation

La taxation est complétée d'office lorsque la personne contribuable réalise plusieurs gains immobiliers au cours d'une même année civile (art. 178 LI). Dans ce cas, tous les gains réalisés au cours de la même année civile sont additionnés; en l'occurrence, l'inscription au registre foncier est déterminante (art. 145, al. 2 LI).

La taxation est également complétée d'office ou sur demande de la personne contribuable lorsque
- la personne contribuable fait valoir des impenses qui n'avaient pas encore été facturées au moment de la taxation et qu'une réserve correspondante a été formulée dans la décision de taxation;
- la personne contribuable demande après coup la prise en compte d'une perte (art. 143 LI);
- il y a eu remploi (art. 132 ss LI);
- les taxations d'autres personnes contribuables sont modifiées pour ce qui est du gain réalisé sur le même objet.

Dès que les conditions sont réunies, la personne contribuable a un délai d'un an pour déposer la demande de complément de la taxation (art. 178, al. 4 LI). Passé ce délai, il n'est plus possible de compléter la taxation en sa faveur.

10 Hypothèque légale

Une hypothèque légale est constituée au profit du canton et de la commune (**NT G**, art. 241 et 270 LI) pour garantir l'impôt sur le gain immobilier dû sur l'immeuble aliéné sans qu'il soit nécessaire de l'inscrire au registre foncier.

11 Déclaration sommaire

Conformément à l'ordonnance du 30 janvier 2002 sur la procédure de taxation (OPT; RSB 661.521.1), l'aliénateur ou l'aliénatrice **peut** déposer une **déclaration sommaire** du montant présumé du gain immobilier avec la **réquisition d'inscription** d'une vente immobilière au registre foncier compétent.

La **déclaration sommaire** est **obligatoire** dans les cas suivants (art. 7b, al. 2 OPT):
- en cas de transfert de propriété assujetti à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur le bénéfice,
- en cas de transfert de propriété à titre gratuit au sens de l'article 131 LI (joindre la copie de l'acte de transfert).

Le dépôt de la déclaration sommaire ne dispense pas la personne contribuable de **l'obligation de déposer sa déclaration d'impôt** et les éventuels justificatifs (art. 7b, al. 3 OPT).

12 Notices (NT)

Vous trouverez des informations complémentaires sur les situations particulières dans des notices distinctes (NT).

Liste des notices (NT)

NT A	Commerce professionnel d'immeubles
NT B	Transferts de propriété à titre gratuit
NT C	Remploi agriculture et remembrement
NT D	Remploi d'autres éléments de la fortune commerciale et restructurations
NT E	Remploi fortune privée et transfert de propriété entre époux
NT F	Calcul du prix d'acquisition en cas d'aliénation partielle
NT G	Hypothèque légale/renseignements
NT H	Transfert économique

Ces notices relatives à l'impôt sur les gains immobiliers sont disponibles au format PDF sur le site Internet de l'Intendance des impôts, **www.taxme.ch**.

Explications sur la déclaration d'impôt

Kanton Bern Intendance des impôts
Canton de Berne www.taxme.ch

N° de registre à indiquer dans toute correspondance

Déclaration d'impôt gain immobilier

A déposer d'ici au: Représentant-e (tampon) Personne contribuable

Intendance des impôts du canton de Berne
Impôt sur les gains immobiliers
Case postale
3001 Berne
+41 31 633 60 18

N° GCP:

Nature du contrat	Date du gain	Pièce justificative	Commune(s)

Immeubles ou droits

Acquéreur/acquéreuse	Autres numéros de registre concernés

Confession de l'aliénateur/aliénatrice:

>>> Veuillez répondre aux questions ci-dessous. Cochez la case qui convient. **OUI**

A* La confession imprimée est-elle exacte? ☐
Confession au moment de l'aliénation:

B Est-ce que l'acquéreur ou l'acquéreuse prend à sa charge l'impôt sur le gain immobilier? ☐

C Avez-vous convenu d'une prestation périodique comme une rente ou une prestation similaire avec l'acquéreur ou l'acquéreuse? ☐

D L'acquéreur ou l'acquéreuse est-il ou est-elle une personne proche de vous (en vertu du droit de la famille, d'un droit de participation ou pour une raison similaire)? ☐
Nature de ce lien:

E Demandez-vous le report de l'imposition pour cause de remploi?
– remploi dans la fortune privée (voir conditions dans la notice E) ☐
– remploi dans l'agriculture (voir conditions dans la notice C) ☐
– remploi dans la fortune commerciale (voir conditions dans la notice D) ☐
Vous trouverez ces notices sur le site www.taxme.ch

F L'immeuble aliéné a-t-il fait l'objet d'un report d'imposition pour cause de remploi? ☐

G La commune ou le canton ont-ils prélevé des taxes en compensation d'avantages dus à l'aménagement? ☐
Veuillez joindre les pièces justificatives (ex.: décisions, contrats, plans, récépissés).

>>> Répondez à la question suivante uniquement si l'immeuble aliéné est un immeuble commercial:

H Avez-vous procédé à des rectifications de valeur (ex.: amortissements indirects) ou constitué des provisions (ex.: en vue de pertes imminentes)? ☐
Montant en CHF selon dernier bilan précédant la vente:

I Remarques

>>> Prière de compléter les rubriques "Calcul du gain" au verso.
* Explications sur les lettres A à H, voir Guide gain immobilier.

Les explications en page suivante correspondent aux **lettres A à H** du recto de la **déclaration fiscale du gain immobilier**.

A La confession imprimée est-elle exacte?

L'impôt sur les gains immobiliers est aussi perçu pour les paroisses (loi du 16 mars 1994 sur les impôts paroissiaux [LIP, RSB 415.0]).

Vérifiez si l'appartenance ou la non-appartenance à une Église nationale bernoise ou à une confession ou dénomination cultuelle correspondante est correcte au moment de la vente. Si c'est le cas, cochez la case. Si ce n'est pas le cas, indiquez l'appartenance ou la non-appartenance correcte.

B Est-ce que l'acquéreur ou l'acquéreuse prend à sa charge l'impôt sur le gain immobilier?

La personne assujettie à l'impôt sur le gain immobilier est l'aliénateur ou l'aliénatrice de l'immeuble. En prenant à sa charge l'impôt sur le gain immobilier, l'acquéreur, ou l'acquéreuse, vous fournit une prestation supplémentaire qui doit être ajoutée au produit.

Cochez la case si l'acquéreur ou l'acquéreuse prend à sa charge l'impôt sur le gain immobilier.

C Avez-vous convenu d'une prestation périodique comme une rente ou une prestation similaire avec l'acquéreur ou l'acquéreuse?

Les prestations périodiques, par exemple les rentes, les entretiens viagers, etc., sont comptées dans le produit à raison de leur valeur en capital, sauf s'il s'agit d'un droit d'habitation ou de jouissance. Les entretiens viagers convenus lors de l'aliénation d'immeubles à des héritiers et héritières légaux ou institués ne sont pas non plus capitalisés.

Cochez la case si vous avez convenu de prestations avec l'acquéreur ou l'acquéreuse et joignez à votre déclaration d'impôt les moyens de preuve relatifs à ces prestations (p. ex. contrat, convention).

D L'acquéreur ou l'acquéreuse est-il ou est-elle une personne proche de vous (en vertu du droit de la famille, d'un droit de participation ou pour une raison similaire)?

Si vous avez des liens fondés sur le droit de la famille avec l'acquéreur ou l'acquéreuse, cochez la case et précisez la nature de ce lien.

De même, si vous avez des liens avec l'acquéreur ou l'acquéreuse en vertu d'un droit de participation, cochez la case. Les immeubles transférés en dessous de leur valeur vénale à un détenteur ou une détentrice de droits de participation sont comptés à raison de leur valeur vénale. Il en va de même des immeubles apportés ou aliénés en dessous de leur valeur vénale à une entreprise contrôlée par l'apporteur, ou l'apporteuse, ou l'aliénateur ou l'aliénatrice.

E Demandez-vous le report de l'imposition pour cause de remploi?

Cochez l'une des cases si vous demandez le report de l'imposition pour cause de remploi et joignez à votre déclaration d'impôt les moyens de preuve requis concernant l'élément acquis en remploi (p. ex. acte de vente, décompte des coûts de contruction).

Vous devez déposer une déclaration d'impôt dûment complétée même si vous pensez réunir les conditions du report de l'imposition.

F L'immeuble aliéné a-t-il fait l'objet d'un report de l'imposition pour cause de remploi?

Cochez la case si l'immeuble aliéné a fait l'objet d'un report de l'imposition pour cause de remploi.

En cas de revente après un report de l'imposition, le coût d'investissement de l'immeuble de remplacement est diminué du gain brut pour lequel l'impôt a été reporté (art. 140, lit. c et f LI).

G La commune ou le canton ont-ils prélevé des taxes en compensation d'avantages dus à l'aménagement?

Cochez la case si vous avez payé des taxes sur la plus-value en compensation d'avantages dus à l'aménagement et joignez à votre déclaration d'impôt les moyens de preuve nécessaires (voir aussi chiffre 2.3, lettre f des explications sur la déclaration d'impôt).

H Avez-vous procédé à des rectifications de valeur (p. ex. amortissements indirects) ou constitué des provisions (p. ex. en vue de pertes imminentes)?

Répondez à cette question uniquement si l'immeuble aliéné fait partie de votre fortune commerciale.

Cochez la case et remettez les justificatifs nécessaires si vous avez procédé à des rectifications de valeur ou constitué des provisions.

Calcul du gain		CHF	CHF
1*	**Produit**		
1.1	Produit selon contrat		
1.2	Valeurs mobilières (ex.: mobilier, fonds de rénovation, etc.) comprises dans le produit		–
1.3	Autres prestations accessoires? A préciser:		+
1.4	**Total du produit**		=
	>>> Veuillez compléter exclusivement les rubriques 2.1 à 2.4 pour les immeubles de la fortune privée et les immeubles des personnes morales exonérées de l'impôt sur le bénéfice et le capital.		
	>>> Veuillez compléter seulement les rubriques 2.1 à 2.4 pour les immeubles de la fortune commerciale acquis et vendus au cours du même exercice.		
2	**Dépenses d'investissement**		
2.1	Prix d'acquisition selon contrat du:		
2.2	Dépenses:		
	– droits de mutation		+
	– commissions de courtage		+
	– autres dépenses		+
2.3	Impenses induisant une plus-value (prière de joindre une **liste séparée**)		+
2.4	Autres impenses		+
2.5	**Immeubles de la fortune commerciale**		
	Valeur comptable selon dernier bilan précédant la vente au: (prière de joindre le dernier bilan précédant la vente)		
	+ amortissements comptabilisés depuis (année) (prière de joindre le plan d'amortissement)	+	
	./. dont amortissements réactivés en (année)	–	
	./. contributions versées en compensation d'avantages dus à l'aménagement en vertu d'accords antérieurs au 1er avril 2017	–	
	./. réévaluations ou activations non admises fiscalement	–	
	+ impenses et dépenses faites entre le dernier bilan et la vente (prière de joindre les justificatifs)	+	
	Total des dépenses d'investissement des immeubles de la fortune commerciale **>>>** Reportez ce montant sous chiffre 2.6	=	
2.6	**Total des dépenses d'investissement** (prière de fournir **l'original des justificatifs** de toutes les impenses)		=
3	**Gain brut** (chiffre 1.4 moins chiffre 2.6)		=
4	**Déduction pour durée de possession ans, % du gain brut**		–
5	**Gain immobilier**		=
	En cas de copropriété ou de propriété commune: part		=
6	**Imputation des pertes**		
6.1	Imputation des pertes sur immeubles		–
6.2	Imputation des pertes d'exploitation		–
7	**Gain immobilier imposable**		=

J'atteste avoir rempli cette déclaration d'impôt complètement et conformément à la vérité.

Lieu et date — Signature (personne contribuable ou représentant-e)

Veuillez indiquer un numéro de téléphone et une adresse e-mail où nous pouvons vous atteindre si nous avons des questions.

Téléphone personnel / mobile — Téléphone professionnel — E-mail

Annexes

* Explications sur les chiffres 1 à 7, voir Guide gain immobilier.

Les explications ci-dessous correspondent aux **chiffres 1 à 7** du verso de la **déclaration fiscale du gain immobilier**.

1 Produit

Le produit de l'aliénation est la somme de toutes les prestations de valeur pécuniaire que l'acquéreur, ou l'acquéreuse, s'engage à fournir, vis-à-vis de l'aliénateur ou de l'aliénatrice, à celui-ci ou à celle-ci ou à des tiers (art. 138 LI).

La somme de toutes les prestations de l'acquéreur ou de l'acquéreuse ayant un lien de causalité avec l'aliénation de l'immeuble est déterminante. Les prestations fournies en plus du prix de vente figurant dans l'acte authentique font également partie du produit.

Les rectifications de produit selon l'article 138, alinéa 4 LI (participation des cohéritiers et cohéritières au gain selon les art. 28 à 35 de la loi fédérale sur le droit foncier rural [LDFR]) sont prises en compte au chiffre 2.4 de la déclaration d'impôt.

1.1 Produit selon contrat

En cas de **vente**, le produit est le prix de vente inscrit dans l'acte authentique. Quiconque fait intentionnellement inscrire un prix de vente inférieur au prix effectivement convenu et le déclare comme produit est punissable (voir chiffre 5 des informations juridiques).

Les accords pris en matière de modalités de paiement ou l'utilisation de la somme enregistrée comme prix de vente dans l'acte authentique ne sont pas pris en compte pour déterminer le produit.

En cas **d'échange**, le produit est le prix de l'échange, si celui-ci ne diffère pas substantiellement de la valeur vénale. Lorsque le prix de l'échange n'a pas été fixé ou pas fixé adéquatement, le produit est égal à la valeur vénale.

1.2 Valeurs mobilières comprises dans le produit

Les valeurs mobilières (p. ex. mobilier, fonds de rénovation, etc.) ne sont pas prises en compte dans le calcul du produit. Ces valeurs doivent être isolées dans la mesure où elles sont comprises dans le prix de vente.

1.3 Autres prestations accessoires

Vous devez déclarer au titre de produit les **autres prestations accessoires** fournies par l'acquéreur ou l'acquéreuse **en plus** du prix de vente inscrit dans l'acte authentique (p. ex. reprise des dettes).

2 Dépenses d'investissement

Les **dépenses d'investissement** se composent du prix d'acquisition et des impenses. Les dépenses d'investissement sont déterminées sans tenir compte de la dépréciation monétaire effective. Celle-ci est prise en compte forfaitairement dans la déduction pour durée de possession opérée sur le gain brut (voir chiffre 4 de la déclaration d'impôt). En principe, vous ne pouvez imputer au titre de dépenses d'investissement que les frais que **vous** avez réellement **supportés** pendant la durée de possession. Cette règle ne s'applique pas aux dépenses d'investissement assumées par l'usufruitier ou l'usufruitière pendant la durée de l'usufruit, que vous pouvez déduire en votre qualité de propriétaire foncier.

Ne sont en particulier pas considérés comme des dépenses d'investissement:

- les dépenses d'entretien ordinaire,
- les dépenses déjà prises en compte dans le cadre de l'impôt sur le revenu,
- les frais d'investissement qui permettent d'économiser de l'énergie et qui peuvent être déduits dans le cadre de l'impôt sur le revenu,
- les pertes de revenus,
- les intérêts passifs ordinaires,
- les contributions périodiques comme la taxe immobilière et les primes de l'assurance immobilière,
- les montants rapportés suite à un partage successoral ou un avancement d'hoirie.

Les **personnes morales exonérées de l'impôt sur le bénéfice et le capital** comme les institutions de la prévoyance professionnelle déclareront leurs **dépenses d'investissement** uniquement sous les chiffres 2.1 à 2.4 de la déclaration d'impôt; elles ne doivent pas compléter le chiffre 2.5 de la déclaration d'impôt.

Pour un **immeuble de la fortune commerciale**, vous devez prouver vos dépenses d'investissement au moyen de votre comptabilité et, à cette fin, compléter le chiffre 2.5 de la déclaration d'impôt.

2.1 Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition est le prix figurant dans l'acte authentique ou le prix effectivement payé s'il est inférieur (art. 139 LI). Vous pouvez faire valoir un prix plus élevé uniquement si le ou la propriétaire précédent·e avait acquitté l'impôt sur le gain immobilier et les amendes éventuelles sur le produit réel de l'aliénation. Déclarez le prix d'acquisition après en avoir retranché la part correspondant à d'éventuelles valeurs mobilières (ex: mobilier, fonds de rénovation).

a) Acquisition à titre gratuit

Le **«prix d'acquisition»** d'un immeuble acquis à titre gratuit est sa **valeur officielle à la date de la donation, de la succession ou de l'avance d'héritage** (cession à titre d'avancement d'hoirie), **sans qu'il soit tenu compte** de la somme rapportable ni des montants rapportés.

À la place de la valeur officielle, vous avez le droit de faire valoir comme prix d'acquisition les dépenses d'investissement assumées par le ou la propriétaire précédente si elles sont supérieures à cette valeur (art. 140, lit. a LI).

b) Aliénation partielle

Le prix d'acquisition d'un **immeuble partiellement aliéné** ou d'un **droit** concédé sur un immeuble correspond uniquement au **prix d'acquisition de la part aliénée ou du droit concédé**. La situation au moment de l'acquisition est déterminante pour la répartition du prix d'acquisition (**NT F**).

c) Remarques sur les dispositions transitoires réglementant la détermination du prix d'acquisition

Les dispositions transitoires énoncées aux articles 283 et suivants LI s'appliquent à la détermination du prix des acquisitions à titre gratuit antérieures.

- Si vous aviez acquis l'immeuble **avant le 1er janvier 1965** par succession, cession à titre d'avancement d'hoirie ou donation, vous pouvez déduire à titre de prix d'acquisition la valeur sur laquelle s'était alors fondé l'impôt sur la succession ou la donation.
- Si vous aviez acquis l'immeuble par partage successoral **avant le 1er janvier 1991**, le partage successoral est considéré comme une aliénation, à l'exception du partage matériel.
- Dans le cas des successions intervenues **avant le 1er janvier 1991**, ce principe s'applique également à la participation des cohéritiers et cohéritières à des immeubles acquis à titre d'avancement d'hoirie lorsque la valeur d'attribution était supérieure à la valeur officielle. Si vous avez aliéné un immeuble acquis dans ces conditions, vous pouvez déduire du produit de la vente le montant assujetti au rapport entre cohéritiers et cohéritières.

– Pour les immeubles transmis **avant le 1er janvier 1991** avec un usufruit, un droit d'habitation ou un entretien viager, le transfert n'est considéré comme gratuit qu'en cas de cession à titre d'avancement d'hoirie à des descendants. Dans tous les autres cas, les transferts sont considérés comme des actes juridiques mixtes partiellement gratuits. À la différence de l'impôt sur les donations, le prix d'acquisition est alors la valeur officielle ou le prix plus élevé (art. 139, al. 2 LI).

2.2 Dépenses

Sont en particulier considérés comme des **dépenses**:
– les droits de mutation, les frais d'actes et d'enchères,
– les commissions et les frais de courtage pour l'achat ou la vente,
– les impôts sur les gains immobiliers que vous avez pris à votre charge lors de l'acquisition de l'immeuble,
– les pénalités de remboursement anticipé (résiliation hypothèque à taux fixe) en lien avec la vente.

Normalement, vous ne pouvez déduire que les **dépenses effectives liées à la vente** comme les frais d'annonces et les commissions. En revanche, vous ne pouvez pas faire valoir le temps consacré à une transaction, ni des commissions sans fondement juridique (p. ex. commissions fictives), ni des commissions que vous vous seriez versées à vous-même.

Les **commissions** versées à des tiers ne sont prises en compte que dans les limites des montants usuels et à la condition que leur bénéficiaire soit connu.

2.3 Impenses induisant une plus-value

Les impenses induisant une plus-value sont les dépenses faites en vue d'améliorer l'immeuble aliéné ou d'en augmenter la valeur. Les impenses faites pour augmenter **durablement** la valeur de l'immeuble aliéné ne comprennent en principe que les dépenses allant au-delà du simple entretien ou du maintien normal de la valeur. Pour ce qui est de la **distinction entre plus-value et entretien**, veuillez consulter le **catalogue de répartition** figurant dans l'appendice.

Vous devez prouver les **impenses** que vous faites valoir **au moyen des originaux des justificatifs**. À défaut, le montant imputable doit être estimé, parfois au moyen d'une expertise détaillée, qui doit recenser distinctement les propres prestations fournies à titre privé. Le coût d'une éventuelle expertise (privée) sera à votre charge et vous ne pourrez pas le déduire du gain immobilier. L'Intendance des impôts du canton de Berne se réserve expressément le droit de vérifier la validité des expertises (privées) de cette nature.

Voici encore quelques **cas particuliers**:

a) Constructions spéciales érigées sur un immeuble

Les constructions érigées sur un immeuble en vertu d'une convention avec l'autorité compétente, comme les places de jeu destinées aux enfants et les locaux et autres installations destinées à l'usage de la collectivité peuvent être déduites au titre d'impenses induisant une plus-value.

b) Contributions des propriétaires fonciers

Les contributions des propriétaires fonciers ou les contributions aux frais convenues par contrat payées à la commune conformément à la loi ou au règlement communal sont considérées comme des impenses déductibles.

c) Frais d'aménagement et mesures de protection

Les frais d'aménagement de la commune directement liés à un avantage engendré par une mesure d'aménagement et les frais de mesures de protection des immeubles, que vous avez supportés en votre qualité de propriétaire foncier, sont également déductibles au titre d'impenses.

d) Travaux exécutés après coup

Vous pouvez demander après leur exécution la déduction du coût de travaux induisant une plus-value que vous vous étiez engagé-e contractuellement à prendre à votre charge avant le début du chantier. Ce droit est garanti sur demande du contribuable par le biais d'une réserve de complément de taxation portée dans la décision de taxation.

e) Propres prestations fournies à titre professionnel

Vous pouvez déduire les prestations que vous vous êtes fournies à vous-même à titre professionnel, c'est-à-dire dans le cadre d'une activité lucrative indépendante, en vue d'augmenter la valeur de votre immeuble, pour autant qu'elles aient été régulièrement comptabilisées et imposées à titre de revenu ou de bénéfice. Vous devez joindre les justificatifs de comptabilisation à votre déclaration d'impôt.

Vous ne pouvez pas déduire les prestations à vous-même que vous n'avez pas exécutées à titre professionnel ou que vous n'avez pas régulièrement comptabilisées.

f) Taxes sur la plus-value payées en compensation d'avantages dus à l'aménagement

La fiscalité des taxes sur la plus-value payées en compensation d'avantages dus à l'aménagement varie selon que ces taxes reposent sur un accord contractuel ou sur une décision.
– Celles qui reposent sur une **décision** communale ou cantonale **postérieure au 1er avril 2017** sont déductibles du gain immobilier au titre de frais d'investissement.
– Celles qui reposent sur un **accord** contractuel (contrat d'infrastructure ou assimilé) **antérieur au 1er avril 2017** sont en général considérées comme des prélèvements anticipés de l'impôt sur les gains immobiliers. Au moment de l'imposition du gain, elles sont retranchées de la part à l'impôt de la collectivité publique (commune ou canton) qui les a perçues.

Veuillez joindre à votre déclaration d'impôt les moyens de preuve nécessaires (décision, accord ou assimilé).

2.4 Autres impenses

Vous devez justifier et prouver vos autres impenses, comme les participations au gain au sens des articles 28 à 35 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Elles ne sont déductibles que si l'identité et les coordonnées de la personne bénéficiaire sont indiquées.

2.5 Calcul des dépenses d'investissement dans des immeubles de la fortune commerciale

Pour le calcul des dépenses d'investissement dans des immeubles de la fortune commerciale, veuillez consulter les chiffres 2.1 à 2.4 des explications sur la déclaration d'impôt, qui s'appliquent par analogie.

Vous devez déclarer les amortissements non imposables et les justifier en joignant le plan d'amortissement à votre déclaration. Les amortissements récupérés par l'aliénation sont assujettis à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice.

Vous devez isoler et ne pouvez pas déduire les réévaluations comptables excédant les dépenses d'investissement. De même, vous devez isoler et ne pouvez pas déduire les impenses inscrites à l'actif comme les intérêts sur le capital propre ou sur les crédits fonciers, l'entretien ordinaire, les contributions versées en compensation des plus-values résultant de mesures d'aménagement et autres frais similaires.

Si vous avez aliéné plusieurs immeubles de votre fortune commerciale, vous pouvez vous procurer d'autres **feuillets complémentaires** pour calculer les dépenses d'investissement, en les commandant en ligne auprès de l'Intendance des impôts du canton de Berne, Impôt sur les gains immobiliers.

3 Gain brut

Le gain brut est égal à la différence entre le produit total (chiffre 1.4 de la déclaration d'impôt) et les dépenses d'investissement (chiffre 2.6 de la déclaration d'impôt).

4 Déduction pour durée de possession

a) Généralités

Si vous avez été propriétaire de l'immeuble aliéné pendant au moins cinq ans, le gain immobilier (gain brut) est réduit de deux pour cent par année entière à compter de l'acquisition, dans la limite de 70 pour cent.

La déduction pour durée de possession se calcule à partir de l'inscription au **registre foncier. Seules les années entières** comptent.

b) Acquisition à titre gratuit

Si vous aviez acquis l'immeuble à titre gratuit, la durée de possession du ou de la propriétaire précédente (défunt-e, cédant-e ou donateur, donatrice) est prise en compte. La durée de possession se calcule à partir de la dernière acquisition à titre onéreux de l'immeuble. La déduction est plafonnée à 70 pour cent même si la dernière aliénation imposée ou le dernier transfert de propriété à titre onéreux sans gain remonte à plus de 35 ans.

c) Partage successoral

La déduction pour durée de possession des immeubles acquis par partage successoral **avant le 1er janvier 1991** se calcule

- pour la **part héritée** (acquisition à titre gratuit), compte tenu de la durée de possession du ou de la propriétaire précédente;
- pour les **parts acquises par achat par des cohéritières et cohéritiers** dans le cadre d'un partage successoral (acquisition à titre onéreux), à partir de l'inscription du partage au registre foncier;
- **exception en cas de partage réel:** lorsque l'immeuble du prédécesseur juridique a été partagé entre les cohéritiers conformément à leurs quotités héréditaires respectives (partage réel), il est tenu compte de la durée de possession étendue, c'est-à-dire de la durée de possession du ou de la propriétaire précédente pour l'ensemble du gain brut, à condition qu'aucune compensation n'ait été fournie, que cela soit en argent ou sous une autre forme.

5 Gain immobilier

Le gain immobilier est égal au gain brut moins la déduction pour durée de possession.

6 Imputation des pertes

6.1 Pertes sur immeubles

Vous pouvez déduire du gain immobilier imposable les pertes que vous avez subies en aliénant d'autres immeubles bernois **pendant la même année civile, l'année précédente ou l'année suivante**. La perte doit se monter au moins à 5300 francs. Vous ne pouvez pas compenser les pertes subies en dehors de cette période de trois ans. En outre, seules les pertes objectivement subies peuvent être prises en compte, et non les pertes improprement dites.

Pour les immeubles de la fortune commerciale, les pertes sur immeubles ne sont pas imputables à concurrence des amortissements ou des rectifications de valeur fiscalement constatés qui n'ont pas été réalisés par l'aliénation.

6.2 Pertes d'exploitation

Si vous tenez une comptabilité et que vous avez enregistré une perte sur l'exercice clos dans la période d'évaluation (période fiscale) au cours de laquelle vous avez réalisé un gain immobilier sur votre fortune commerciale, vous pouvez déduire la perte de cet exercice du montant du gain immobilier en question. Les dispositions réglementant l'imputation des pertes pour l'impôt sur le revenu et sur le bénéfice s'appliquent par analogie.

Les pertes d'exploitation peuvent être imputées à condition que la période fiscale concernée ait été taxée. En revanche, l'impôt sur le gain immobilier peut être fixé avant que la période fiscale concernée ait été taxée et ce n'est qu'ensuite que la taxation est complétée en fonction des pertes d'exploitation déclarées (voir chiffre 9 des informations juridiques).

Les pertes d'exploitation ne peuvent être compensées qu'avec un gain réalisé sur un immeuble de la fortune commerciale. L'imputation de pertes d'exploitation sur un gain réalisé sur un immeuble privé est exclue. De même, les pertes d'exploitation des personnes morales exonérées de l'impôt sur le bénéfice et le capital (p. ex. les institutions de prévoyance) ne peuvent pas être compensées.

7 Calcul du gain immobilier imposable

Le gain immobilier imposable est égal au gain immobilier déclaré sous chiffre 5 moins les éventuelles pertes imputables. L'impôt est calculé sur le gain immobilier imposable arrondi à la centaine de francs inférieure.

Les impôts cantonal, communal et paroissial se calculent sur ce gain (arrondi) au moyen des taux unitaires définis à l'article 146 LI. L'impôt simple est ensuite multiplié par les quotités d'impôt du canton et de la commune et, le cas échéant, de la paroisse (voir tableau dans l'appendice). La date d'inscription de l'aliénation au registre foncier détermine la quotité d'impôt applicable.

Appendice

1 Frais immobiliers

1.1 Dépenses d'investissement

Alors qu'elles ne sont pas déductibles de vos revenus, les **impenses induisant une plus-value** et certaines **dépenses** sont déductibles de vos gains immobiliers.

Les dépenses augmentant la valeur utilitaire de l'immeuble (extension, améliorations, nouvelles installations) sont considérées comme des **impenses induisant une plus-value**.

Les frais suivants sont en particulier considérés comme des **dépenses**:
- les droits de mutation et de mise en gage,
- les émoluments notariaux,
- les frais de constitution de cédules hypothécaires dans le cadre du financement de l'immeuble,
- les commissions de courtage et autres frais inhérents à l'acquisition ou à l'aliénation d'immeubles,
- les pénalités de remboursement anticipé (résiliation hypothèque à taux fixe) en lien avec la vente.

1.2 Frais d'entretien

Toute mesure visant à maintenir la valeur de l'immeuble est une mesure d'entretien. Les frais d'entretien **ne sont pas déductibles des gains immobiliers**.

Les frais de construction permettant des économies d'énergie sont déductibles au même titre que les frais d'entretien.

Les frais engagés en accord ou sur ordre des autorités pour réaliser des travaux de conservation d'un monument historique en vertu des dispositions légales sont déductibles au même titre que les frais d'entretien.

1.3 Utilisation du revenu

Les dépenses qui sont une utilisation du revenu ne sont déductibles ni de vos revenus ni de vos gains immobiliers.

1.4 Distinction des dépenses d'investissement et des frais d'entretien

L'ordonnance concernant la défalcation des frais d'entretien, d'exploitation et de gérance d'immeubles (OFI; RSB 661.312.51) et le **catalogue de répartition** s'appliquent en principe aux immeubles privés (immeubles commerciaux, voir chiffre 1.5).

La distinction entre dépenses d'investissement et frais d'entretien est fonction de la pratique en vigueur au moment de la facturation.

Les dépenses déjà prises en compte dans le cadre de l'impôt sur le revenu ne peuvent pas être déduites une seconde fois. Les frais d'entretien non déduits dans le cadre de l'impôt sur le revenu ne sont pas non plus déductibles.

Nota bene: la variation de la valeur officielle ou locative n'est pas directement fonction de la classification des frais en frais d'entretien ou en frais d'investissement.

Ces valeurs sont fixées selon d'autres critères (art. 52 ss LI; art. 25 LI).

1.5 Immeubles commerciaux

Les immeubles commerciaux et, en particulier, leur enregistrement au bilan sont régis par les prescriptions du droit commercial. Pour l'imposition cantonale et communale, les dépenses d'investissement représentent le maximum. La personne contribuable peut apprécier ses charges immobilières par analogie au catalogue de répartition pour autant qu'il s'agisse de frais de simples travaux d'entretien ou de frais de remplacement d'équipements. Les frais d'installation de nouveaux équipements doivent être enregistrés à l'actif dans la fortune commerciale.

2 Catalogue de répartition

Les modifications de la pratique de l'Intendance des impôts intervenues au fil des ans doivent être prises en compte lors de l'établissement de la déclaration d'impôt.
Pour faciliter la lecture et l'utilisation des catalogues de répartition parus jusqu'ici, nous les avons regroupés dans un seul tableau. Ce sont donc les données figurant dans ce tableau actualisé qui s'appliquent et non plus les notices publiées depuis 1982.

E: Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (**E**) sont assimilés aux frais d'entretien et sont déductibles à ce titre depuis le 1er janvier 1995. Lorsque l'immeuble est neuf, les investissements permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables ne sont pas déductibles.

Pratique Dumont: durant les cinq ans suivant l'acquisition d'un immeuble, les frais d'entretien de cet immeuble sont considérés, en tout ou en partie, comme des dépenses d'investissement.

		Colonne 1 Années 1962–1972 [1]	**Colonne 2 Années 1973–1980**		**Colonne 3 Années 1981–1992**		**Colonne 4 Années 1993–1996**		**Colonne 5 Années 1997–2008**		**Colonne 6 à partir de 2009**
		Investissement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investissement **[3]**
			Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont **[2]**	Cas ordinaire	
1	**Murs extérieurs**										
	Les frais de démolition partielle et de reconstruction constituent des frais d'entretien pour autant qu'il s'agisse d'un remplacement équivalent. Cela vaut également pour les modifications des plans de construction. Le remplacement n'est pas équivalent en cas de changement d'affectation et d'extension des plans de construction.										
1.1	**Façades, fenêtres, balcons, stores et volets**										
1.1.1	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. peinture	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	c. nettoyage des façades à haute pression	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	d. isolation des joints, fenêtres, stores et volets pour éviter les échanges d'air indésirables	**E** ½	1	½	½	½	½	–	½	–	–
1.1.2	Rénovation de façades										
	a. nouvelle peinture, remplacement d'un revêtement préexistant	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. pose d'un revêtement en Eternit, aluminium, etc. sur une ancienne peinture ou recouvrement d'un ancien revêtement	⅓	1	⅓	1	⅓	⅔	⅓	⅔	⅓	⅓
	c. réfection de façades en pierres naturelles (molasse)	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	d. isolation des façades, y compris revêtement, ajustement des appuis de fenêtres et des fixations diverses	**E** ½	1	½	½	½	½	–	½	–	–
	e. revêtement ventilé des façades lié à l'isolation thermique	**E** ½	1	½	½	½	½	–	½	–	–
1.1.3	Isolation Seuls les travaux – permettant d'isoler les parties chauffées de l'extérieur (toiture, plancher des combles, murs extérieurs, plafond de cave), – assurant prioritairement l'isolation thermique, – ayant un impact considérable sur l'ensemble du bâtiment (frais d'échafaudage et d'études et honoraires: uniquement proportionnellement) sont fiscalement admis comme des travaux d'isolation.										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. première isolation	**E** 1	1	1	½	½	½	–	½	–	–
1.1.4	Fenêtres à simple, double ou multiple vitrage et portes										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. Remplacement de fenêtres par des fenêtres de classe énergétique supérieure	**E** ½	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	c. portes d'entrée / portes de garage (voir ch. 3.1.5 ci-après)										
1.1.5	Tambour										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. installation de tambours *non chauffés* (sans dégagement excessif d'espace supplémentaire)	**E** 1	1	1	½	–	½	–	½	–	–
1.1.6	Stores pare-soleil										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. première installation	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. remplacement de stores mécaniques par des stores électriques	½	1	½	¾	½	¾	½	¾	½	½
1.1.7	Volets et volets roulants										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. première installation	**E** 1	1	1	1	1	1	1	1	1	–
	c. remplacement des volets par des volets roulants	½	1	½	¾	½	¾	½	¾	½	–
1.1.8	Balcons et terrasses (revêtement de sol, voir ch. 4.2 ci-après)										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. première pose d'un vitrage	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

[1] De 1948 à 1961, les frais de travaux d'entretien exécutés sur un immeuble dans les 5 ans suivant son acquisition sont intégralement considérés comme des dépenses d'investissement.
[2] De 1997 à 2008, la pratique Dumont s'applique uniquement aux immeubles dont l'entretien avait été négligé avant leur acquisition.
[3] Le canton de Berne a abandonné la pratique Dumont dès 2009.

E: Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (**E**) sont assimilés aux frais d'entretien et sont déductibles à ce titre depuis le 1er janvier 1995. Lorsque l'immeuble est neuf, les investissements permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables ne sont pas déductibles.

Pratique Dumont: durant les cinq ans suivant l'acquisition d'un immeuble, les frais d'entretien de cet immeuble sont considérés, en tout ou en partie, comme des dépenses d'investissement.

			Colonne 1 Années 1962–1972 [1]	**Colonne 2 Années 1973–1980**		**Colonne 3 Années 1981–1992**		**Colonne 4 Années 1993–1996**		**Colonne 5 Années 1997–2008**		**Colonne 6 à partir de 2009**
			Investissement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investissement **[3]**
				Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont **[2]**	Cas ordinaire	
1.2	**Parois coupe-feu**											
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. construction de parois coupe-feu											
	– à l'occasion de travaux d'agrandissement		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	– sur ordre de la police du feu		1	1	1	1	1	1	1	1	1	½
1.3	**Jardin d'hiver**											
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	1	–	½	–	½	–	–
	b. construction		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.4	**Réparation de dégâts**											
	a. lutte contre les ravageurs du bois		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. réparation de dégâts dus à l'humidité		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	c. réparation de dégâts dus à des phénomènes extérieurs comme les poussées des terres et les affaissements de terrain, etc.		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
1.5	**Echafaudages** Les frais d'échafaudage doivent être répartis proportionnellement entre frais d'entretien et dépenses d'investissement.		part	part	part	part	part	part	part	part	part	part
2	**Toitures**											
	Les frais de démolition partielle et de reconstruction constituent des frais d'entretien pour autant qu'il s'agisse d'un remplacement équivalent. Cela vaut également pour les modifications des plans de construction. Le remplacement n'est pas équivalent en cas de changement d'affectation et d'extension des plans de construction.											
2.1	**Toits plats et à pignons, ferblanterie et paratonnerre**											
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
2.1.1	b. amélioration de l'isolation thermique	**E**	½	1	½	½	½	½	–	½	–	–
2.1.2	Toits plats											
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. pose d'une toiture inversée sur la toiture existante (isolation thermique)	**E**	½	1	½	½	½	½	½	½	–	–
2.1.3	Toits à pignons / construction d'un galetas Construction d'une charpente, couverture comprise, sur un toit plat non étanche											
	a. combles inutilisés (sans accès)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	–
	b. combles utilisés comme galetas		1	1	1	1	1	1	1	1	1	½
	c. combles utilisés comme pièce d'habitation		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.1.4	Ferblanterie											
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première installation et extension en cas de transformation, d'agrandissement et de reconstruction		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. chéneaux: réparation ou remplacement équivalent		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
2.1.5	Sous-toiture											
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première pose d'une sous-toiture sans isolation thermique		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. remplacement équivalent de la sous-toiture et pose d'une isolation thermique		½	1	½	½	½	½	–	½	–	–
	d. première pose d'une sous-toiture combinée à une isolation thermique	**E**	1	1	1	½	½	½	–	½	–	–
2.1.6	Paratonnerre											
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première installation ou extension		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.2	**Aménagement des combles** Aménagement de chambres ou d'appartements		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.3	**Vermine et moisissures** Frais pour les combattre (traitement du bois)		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
2.4	**Echafaudages** Les frais d'échafaudage doivent être répartis proportionnellement entre frais d'entretien et dépenses d'investissement.		part	part	part	part	part	part	part	part	part	part

[1] De 1948 à 1961, les frais de travaux d'entretien exécutés sur un immeuble dans les 5 ans suivant son acquisition sont intégralement considérés comme des dépenses d'investissement.

[2] De 1997 à 2008, la pratique Dumont s'applique uniquement aux immeubles dont l'entretien avait été négligé avant leur acquisition.

[3] Le canton de Berne a abandonné la pratique Dumont dès 2009.

E: Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (**E**) sont assimilés aux frais d'entretien et sont déductibles à ce titre depuis le 1er janvier 1995. Lorsque l'immeuble est neuf, les investissements permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables ne sont pas déductibles.

Pratique Dumont: durant les cinq ans suivant l'acquisition d'un immeuble, les frais d'entretien de cet immeuble sont considérés, en tout ou en partie, comme des dépenses d'investissement.

		Colonne 1 Années 1962–1972 [1]	**Colonne 2 Années 1973–1980**		**Colonne 3 Années 1981–1992**		**Colonne 4 Années 1993–1996**		**Colonne 5 Années 1997–2008**		**Colonne 6 à partir de 2009**
		Investissement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investissement **[3]**
			Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont **[2]**	Cas ordinaire	
3	**Parois intérieures et plafonds**										
	Les frais de démolition partielle et de reconstruction constituent des frais d'entretien pour autant qu'il s'agisse d'un remplacement équivalent. Cela vaut également pour les modifications des plans de construction. Le remplacement n'est pas équivalent en cas de changement d'affectation et d'extension des plans de construction.										
3.1	**Peinture, tapisserie, revêtement des parois et plafonds, portes**										
3.1.1	a. rafraîchissement / réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. à l'occasion de travaux de transformation et d'agrandissement	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. pose d'une isolation intérieure sur les parois en façade ou sur les plafonds des caves	**E** ½	1	½	½	½	½	–	½	–	–
3.1.2	Revêtement des parois et plafonds à la place de travaux de gypserie et de peinture à refaire										
	a. revêtement en bois ou panneaux isolants phoniques, peintures comprises	⅓	1	⅓	1	⅓	1	⅓	⅔	⅓	⅓
	b. revêtement en panneaux Pavatex ou panneaux d'aggloméré, peintures comprises	⅓	1	⅓	1	–	1	–	½	–	–
3.1.3	Carrelage										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. dans la cuisine et la salle de bain au lieu de travaux de peinture	⅓	1	⅓	1	⅓	1	⅓	⅔	⅓	⅓
3.1.4	Cloisonnement: 2 pièces au lieu de 1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3.1.5	Portes et portes basculantes (garages)										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. première installation	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. remplacement par une porte de qualité supérieure	⅓	1	⅓	1	⅓	1	⅓	⅔	⅓	⅓
	d. installation d'un mécanisme automatique (remplacement d'une simple porte de garage par une porte automatique)	½	1	½	¾	½	¾	½	¾	½	½
3.2	**Escalier, cage d'escalier et balustrade**										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. remplacement par un escalier, une cage d'escalier ou une balustrade de qualité supérieure (p. ex. remplacement d'un escalier en bois par un escalier en béton)	½	1	½	1	½	1	½	¾	½	½
3.3	**Ascenseur**										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première installation	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. remplacement par un ascenseur de qualité supérieure	⅓	1	⅓	1	⅓	1	⅓	⅔	⅓	⅓
4	**Revêtement de sol**										
4.1	**Pièces intérieures**										
	a. réparation / remplacement équivalent (également parquet / dalles au lieu de moquette)	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. remplacement par un revêtement de qualité supérieure (ex: pose d'un parquet à la place de stratifié)	⅓	1	⅓	1	⅓	1	⅓	⅔	⅓	⅓
	c. première pose dans des locaux inhabitables auparavant	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	d. première pose sur chape en ciment ou autre matériau à la suite de gros travaux de transformation ou d'agrandissement	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	e. réfection des parquets (ponçage et vitrification)	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
4.2	**Extérieurs (balcons et terrasses)**										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. étanchéité de la terrasse et pose de dalles par-dessus	⅓	1	⅓	1	⅓	1	⅓	⅔	⅓	⅓
	c. isolation et étanchéité de la terrasse	**E** ½	1	½	½	½	½	–	½	–	–
	d. application d'une peinture pour sol en ciment	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

[1] De 1948 à 1961, les frais de travaux d'entretien exécutés sur un immeuble dans les 5 ans suivant son acquisition sont intégralement considérés comme des dépenses d'investissement.

[2] De 1997 à 2008, la pratique Dumont s'applique uniquement aux immeubles dont l'entretien avait été négligé avant leur acquisition.

[3] Le canton de Berne a abandonné la pratique Dumont dès 2009.

E: Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (**E**) sont assimilés aux frais d'entretien et sont déductibles à ce titre depuis le 1er janvier 1995. Lorsque l'immeuble est neuf, les investissements permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables ne sont pas déductibles.

Pratique Dumont: durant les cinq ans suivant l'acquisition d'un immeuble, les frais d'entretien de cet immeuble sont considérés, en tout ou en partie, comme des dépenses d'investissement.

			Colonne 1 Années 1962–1972 [1]	**Colonne 2 Années 1973–1980**		**Colonne 3 Années 1981–1992**		**Colonne 4 Années 1993–1996**		**Colonne 5 Années 1997–2008**		**Colonne 6 à partir de 2009**
			Investissement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investissement **[3]**
				Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont **[2]**	Cas ordinaire	
5	**Cuisine, salle de bain et buanderie**											
5.1 5.1.1	**Equipement de cuisine** (compris dans la valeur officielle) Réparation / remplacement équivalent		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
5.1.2	Bloc-cuisine y compris frais en découlant a. réparation / remplacement équivalent b. remplacement par un bloc-cuisine de qualité supérieure (p. ex. inox et pierre au lieu de matière plastique et de résine synthétique) c. remplacement de l'équipement non encastré par un bloc-cuisine		– ⅓ ⅔	1 1 1	– ⅓ ⅔	½ ⅔ ⅚	– ⅓ ⅔	½ ⅔ ⅚	– ⅓ ⅔	½ ⅔ ⅚	– ⅓ ⅔	– ⅓ ⅔
5.2	**Appareils ménagers** (compris dans la valeur officielle) a. réparation / remplacement équivalent b. première installation c. remplacement par des appareils ménagers de qualité supérieure (ex: remplacement du four par un four combiné, du réfrigérateur par un appareil de plus grande contenance avec congélateur intégré)	**E** **E**	– 1 ⅓	1 1 1	– 1 ⅓	½ 1 ⅔	– 1 ⅓	½ 1 ⅔	– 1 ⅓	½ 1 ⅔	– 1 ⅓	– 1 ⅓
5.3	**Salle de bain et équipement sanitaire** (compris dans la valeur officielle) a. réparation / remplacement équivalent b. remplacement avec amélioration du confort (p. ex. installation d'un WC avec douchette intégrée) c. installation d'équipements supplémentaires (p. ex. douche ou lavabo supplémentaires, lavabo double au lieu de lavabo simple)		– ⅓ 1	1 1 1	– ⅓ 1	½ ⅔ 1	– ⅓ 1	½ ⅔ 1	– ⅓ 1	½ ⅔ 1	– ⅓ 1	– ⅓ 1
5.4	**Lave-linge et sèche-linge** (compris dans la valeur officielle) a. réparation / remplacement équivalent b. première installation	**E**	– 1	1 1	– 1	½ 1	– 1	½ 1	– 1	½ 1	– 1	– 1
6	**Chauffage et ventilation**											
6.1 6.1.1	**Production de chaleur et chaudière** Réparation / remplacement équivalent, installation comprise		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
6.1.2	Remplacement par un équipement de plus grande capacité		part	part	part	part	part	part	part	part	part	part
6.1.3	Chauffe-eau instantané a. réparation / remplacement équivalent b. première installation		– 1	1 1	– 1	½ 1	– 1	½ 1	– 1	½ 1	– 1	– 1
6.1.4	Installations fixes de chauffage électrique a. réparation / remplacement équivalent b. première installation		– 1	1 1	– 1	½ 1	– 1	½ 1	– 1	½ 1	– 1	– 1
6.2 6.2.1	**Changement de source d'énergie et systèmes alternatifs** Changement pour un système de chauffage au bois, gaz ou autre de même capacité de chauffage		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
6.2.2	Remplacement d'un système de chauffage individuel à mazout, à charbon ou au bois par un chauffage central		⅓	1	⅓	⅔	⅓	½	–	½	–	½
6.2.3	Installations spéciales (utilisation rationnelle de l'énergie) Pose de pompes à chaleur, d'installations de récupération de chaleur ou d'équipements utilisant des sources d'énergie renouvelables, comme les installations de chauffage au bois, les panneaux solaires ou photovoltaïques (y compris les batteries de stockage et l'installation d'une station de recharge électrique si celle-ci est alimentée par le propre système photovoltaïque), les éoliennes, les installations géothermiques ou de combustion de biogaz, y compris les frais d'installation, pour autant que ces installations soient destinées à l'usage personnel et aient la même capacité de chauffage (mais sans les installations de chauffage de piscines, de serres ou d'équipements similaires)	**E**	1	1	1	¾	½	½	–	½	–	– **[4]**

[1] De 1948 à 1961, les frais de travaux d'entretien exécutés sur un immeuble dans les 5 ans suivant son acquisition sont intégralement considérés comme des dépenses d'investissement.

[2] De 1997 à 2008, la pratique Dumont s'applique uniquement aux immeubles dont l'entretien avait été négligé avant leur acquisition.

[3] Le canton de Berne a abandonné la pratique Dumont dès 2009.

[4] À partir de l'année fiscale 2024, les coûts d'installation de systèmes photovoltaïques (y compris les batteries de stockage et l'installation d'une station de recharge électrique si celle-ci est alimentée par le propre système photovoltaïque) et de systèmes solaires thermiques ne sont plus déductibles de l'impôt sur les gains immobiliers, même pour les nouvelles constructions.

E: Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (**E**) sont assimilés aux frais d'entretien et sont déductibles à ce titre depuis le 1er janvier 1995. Lorsque l'immeuble est neuf, les investissements permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables ne sont pas déductibles.

Pratique Dumont: durant les cinq ans suivant l'acquisition d'un immeuble, les frais d'entretien de cet immeuble sont considérés, en tout ou en partie, comme des dépenses d'investissement.

			Colonne 1 Années 1962–1972 [1]	**Colonne 2 Années 1973–1980**		**Colonne 3 Années 1981–1992**		**Colonne 4 Années 1993–1996**		**Colonne 5 Années 1997–2008**		**Colonne 6 à partir de 2009**
			Investissement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investissement **[3]**
				Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont **[2]**	Cas ordinaire	
6.3	**Installations thermiques complémentaires**											
6.3.1	en général											
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. remplacement de vannes de corps de chauffe par des vannes thermostatiques	**E**	½	1	½	¾	½	½	½	½	–	–
6.3.2	Première pose d'un système de régulation automatique de la production de chaleur	**E**	1	1	1	¾	½	½	½	½	–	–
6.3.3	Première pose d'un répartiteur électronique des frais de chauffage	**E**	1	1	1	¾	½	½	½	½	–	–
6.3.4	Amélioration de l'isolation thermique en zone non chauffée (chaudière, réservoir d'eau chaude, conduites, répartiteur et tuyauterie)	**E**	½	1	½	¾	½	½	½	½	–	–
6.3.5	Première pose d'appareils de mesure de la consommation de combustibles liquides (jauge de mazout)	**E**	1	1	1	¾	½	½	½	½	–	–
6.3.6	Première pose de compteurs d'heures de fonctionnement de la chaudière, du brûleur et des pompes	**E**	1	1	1	¾	½	½	½	½	–	–
6.3.7	Première pose de vannes thermostatiques (p. ex. DANFOSS®)	**E**	1	1	1	¾	½	½	½	½	–	–
6.3.8	Pose de parois et de plafonds chauffants (y compris appareils de chauffage supplémentaires)											
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. première installation		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6.4	**Cheminée**											
6.4.1	Réparation / remplacement équivalent		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
6.4.2	Rénovation de cheminée, y compris l'insert, à l'occasion du remplacement d'un calorifère	**E**	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
6.5	**Citerne à mazout / local à citerne**											
6.5.1	Remplacement / réfection et révisions de la citerne		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
6.5.2	Première pose d'une citerne et construction d'un local à citerne		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6.5.3	Ancienne citerne enterrée, nouvelle installation au sous-sol, citerne et étanchéité du bac de rétention (en acier ou en matière plastique)											
	a. citerne d'une contenance égale ou inférieure		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. citerne d'une contenance supérieure		part	part	part	part	part	part	part	part	part	part
	c. mise hors service de l'ancienne citerne (remblayage, excavation, remise en état du terrain / jardin, etc.)		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	d. réfection du local à citerne et aménagements supplémentaires en rapport avec les prescriptions en vigueur (systèmes de détection de trop-plein et de fuites)		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	e. construction et aménagement du local à citerne conformément aux prescriptions en vigueur		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6.6	**Cheminée, poêle en faïence** (fumisterie et poêlerie) **et poêles-cheminées**											
6.6.1	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. transformation d'une simple cheminée en une cheminée à pulsion d'air chaud	**E**	½	1	½	¾	½	½	½	½	–	–
	c. première installation d'une cheminée, insert compris		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6.7	**Raccordement au chauffage à distance** Mise hors service du chauffage existant et raccordement à une centrale de chauffage à distance, y compris la taxe de raccordement	**E**	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
6.8	**Production d'eau chaude (chauffe-eau)**											
6.8.1	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. première installation et installation supplémentaire		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. remplacement par un modèle plus grand		part	part	part	part	part	part	part	part	part	part
	d. nouvelle installation en supplément de la chaudière existante pour la production d'eau chaude en été	**E**	1	1	1	¾	½	½	–	½	–	–
	e. détartrage des installations d'eau chaude		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6.8.2	Pose de compteurs de consommation d'eau chaude	**E**	1	1	1	¾	½	½	½	½	–	–
6.9	**Ventilation, climatisation et hotte d'aspiration**											
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. première installation		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

[1] De 1948 à 1961, les frais de travaux d'entretien exécutés sur un immeuble dans les 5 ans suivant son acquisition sont intégralement considérés comme des dépenses d'investissement.

[2] De 1997 à 2008, la pratique Dumont s'applique uniquement aux immeubles dont l'entretien avait été négligé avant leur acquisition.

[3] Le canton de Berne a abandonné la pratique Dumont dès 2009.

E: Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (**E**) sont assimilés aux frais d'entretien et sont déductibles à ce titre depuis le 1er janvier 1995. Lorsque l'immeuble est neuf, les investissements permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables ne sont pas déductibles.

Pratique Dumont: durant les cinq ans suivant l'acquisition d'un immeuble, les frais d'entretien de cet immeuble sont considérés, en tout ou en partie, comme des dépenses d'investissement.

		Colonne 1 Années 1962–1972 [1]	**Colonne 2 Années 1973–1980**		**Colonne 3 Années 1981–1992**		**Colonne 4 Années 1993–1996**		**Colonne 5 Années 1997–2008**		**Colonne 6 à partir de 2009**
		Investissement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investissement **[3]**
			Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont **[2]**	Cas ordinaire	
7	**Installations sanitaires et électriques et prévention incendie**										
7.1	**Conduites en général** (eau, chauffage, électricité, gaz, télévision, téléphone, etc.)										
7.1.1	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. première installation / extension	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7.1.2	Détartrage de toutes les conduites	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
7.1.3	Taxes uniques de raccordement	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7.2	**Appareils de distribution d'eau et de chaleur**										
7.2.1	Adoucisseur d'eau										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. première installation	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. produits chimiques pour l'adoucisseur	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
7.2.2	Radiateurs										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. première installation / extension	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7.3	**Installations électriques** (p. ex. tableau électrique)										
	a. réparation / remplacement équivalent (sans les luminaires = mobilier)	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
	b. première installation / extension	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. encastrement des câbles (sans extension)	–	1	–	½	–	½	–	½	–	–
7.4	**Equipement individuel principal de réception de la radio, TV, etc.** (antennes, antennes satellites)										
	a. réparation	–	1	–	1	–	½	–	½	–	–
	remplacement équivalent	½	1	½	¾	½	¾	½	½	–	–
	b. première installation	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7.4.1	Raccordement à une installation commune										
	a. réparation	–	1	–	1	–	½	–	½	–	–
	remplacement équivalent	½	1	½	¾	½	¾	½	½	–	–
	b. première installation	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. taxe de raccordement	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	d. taxes de base et de réception facturées par les fournisseurs du câble ou de radiodiffusion	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
7.5	**Prévention incendie**										
	Détecteurs et extincteurs d'incendie					–					
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	1	1	–	½	–	–
	b. première installation	1	1	1	1		1	1	1	1	1
7.6	**Alarmes**										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première pose / extension d'une alarme	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. frais de surveillance et d'entretien (abonnement)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	d. taxe de raccordement à la centrale d'alarme	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
8	**Piscine intérieure, sauna et solarium**										
8.1	**Piscine**										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. construction	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. frais d'exploitation (filtre, pompe, produits chimiques)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
8.2	**Chauffage**										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première installation	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8.3	**Sauna** (compris dans la valeur officielle)										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première installation	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8.4	**Solarium** (construction fixe)										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première installation	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

[1] De 1948 à 1961, les frais de travaux d'entretien exécutés sur un immeuble dans les 5 ans suivant son acquisition sont intégralement considérés comme des dépenses d'investissement.

[2] De 1997 à 2008, la pratique Dumont s'applique uniquement aux immeubles dont l'entretien avait été négligé avant leur acquisition.

[3] Le canton de Berne a abandonné la pratique Dumont dès 2009.

E: Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (**E**) sont assimilés aux frais d'entretien et sont déductibles à ce titre depuis le 1er janvier 1995. Lorsque l'immeuble est neuf, les investissements permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables ne sont pas déductibles.

Pratique Dumont: durant les cinq ans suivant l'acquisition d'un immeuble, les frais d'entretien de cet immeuble sont considérés, en tout ou en partie, comme des dépenses d'investissement.

		Colonne 1 Années 1962–1972 [1]	**Colonne 2 Années 1973–1980**		**Colonne 3 Années 1981–1992**		**Colonne 4 Années 1993–1996**		**Colonne 5 Années 1997–2008**		**Colonne 6 à partir de 2009**
		Investissement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investissement **[3]**
			Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont **[2]**	Cas ordinaire	
9	**Aménagements extérieurs**										
9.1	**Aménagements extérieurs et jardin** **Principe** Les personnes qui habitent un logement dont elles sont propriétaires (maison individuelle, propriété par étages, appartement dans un immeuble avec jouissance exclusive du jardin par le possesseur) ne peuvent pas déduire leurs dépenses d'agrément (travaux annuels de nettoyage et de déblayage, d'entretien de la pelouse, de déneigement, frais de culture de fleurs, de légumes, de fruits et de baies); ces dépenses sont en effet considérées comme une utilisation du revenu. Dans les immeubles locatifs, les frais de tonte de la pelouse, de déneigement, etc. sont considérés comme des frais d'entretien à condition que le jardin soit destiné à l'usage de tous les locataires et que ces frais ne leur soient pas facturés dans le décompte des charges.										
9.1.1	Jardin										
	a. premier aménagement du jardin, y compris construction de biotopes secs ou humides non praticables à pied		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	b. premier plantage d'arbres, d'arbustes et de plantes		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. frais d'hivernage de grandes plantes en bacs par une entreprise horticole (p. ex. palmiers, oliviers, etc.)		–	–	–	–	–	–	–	–	–
	d. entretien et remplacement des plantes vivaces (y compris évacuation des déchets)		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	e. réparation des chemins (à l'intérieur du jardin)		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	f. réparation et remplacement de biotopes à l'identique		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
9.1.2	Aménagement et réaménagement du terrain										
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. excavation, remblaiement, terrassement etc.		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9.1.3	Enceinte en dur (clôture, murs de soutènement et d'enceinte, pare-vue et dispositifs anti-bruit)										
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première construction ou installation / agrandissement		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. remise en état avec amélioration de la qualité		part	1	part	1	part	1	part	part	part	part
9.1.4	Accès et esplanades										
	a. réparation / remplacement équivalent (sans augmentation de la surface)		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première pose d'un revêtement (goudron, pavés, dalles en ciment, etc.)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. pierres composites jointées au ciment ou revêtements en béton ou asphalte										
	– remplacement par un revêtement de qualité équivalente		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	– à la place d'un espace coffré gravillonné		¾	1	¾	1	¾	1	¾	⅞	¾	¾
	– à la place d'un espace sans revêtement, ni coffrage		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	d. remplacement de pierres composites jointées au ciment par un dallage en pierre naturelle		½	1	½	1	½	1	½	¾	½	½
9.1.5	Amélioration du sol										
	Drainage, étayage, mise en place de terre végétale, etc.		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9.1.6	Terrasse										
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première construction / part de l'extension suite à une transformation ou un agrandissement, ou pour la construction de bâtiments		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9.1.7	Piscine extérieure (comprise dans la valeur officielle)										
	a. réparation / remplacement équivalent		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première construction		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. revêtement										
	– remplacement équivalent		–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	– première pose		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	– remplacement par un revêtement de qualité supérieure		part	part	part	part	part	part	part	part	part	part
	d. frais d'exploitation (filtre, pompe, produits chimiques)		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

[1] De 1948 à 1961, les frais de travaux d'entretien exécutés sur un immeuble dans les 5 ans suivant son acquisition sont intégralement considérés comme des dépenses d'investissement.

[2] De 1997 à 2008, la pratique Dumont s'applique uniquement aux immeubles dont l'entretien avait été négligé avant leur acquisition.

[3] Le canton de Berne a abandonné la pratique Dumont dès 2009.

E: Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (**E**) sont assimilés aux frais d'entretien et sont déductibles à ce titre depuis le 1er janvier 1995. Lorsque l'immeuble est neuf, les investissements permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables ne sont pas déductibles.

Pratique Dumont: durant les cinq ans suivant l'acquisition d'un immeuble, les frais d'entretien de cet immeuble sont considérés, en tout ou en partie, comme des dépenses d'investissement.

		Colonne 1 Années 1962–1972 [1]	Colonne 2 Années 1973–1980		Colonne 3 Années 1981–1992		Colonne 4 Années 1993–1996		Colonne 5 Années 1997–2008		Colonne 6 à partir de 2009
		Investissement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investissement [3]
			Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont [2]	Cas ordinaire	
9.1.8	Chauffage de la piscine										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première installation	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9.1.9	Bassin de natation (compris dans la valeur officielle) et biotope										
	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. première construction	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9.2	**Canalisations et conduites d'alimentation, y compris excavation et remblayage**										
9.2.1	a. réparation / remplacement équivalent	–	1	–	1	–	1	–	1	–	–
	b. première construction	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. extension suite à une transformation / un agrandissement	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	d. nettoyage (curetage) et vidange	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	e. raccordement au réseau d'évacuation et mise hors service simultanée des fosses, installations d'épuration des eaux usées et installations analogues existantes	½	1	½	¾	½	¾	½	¾	½	½
	f. remplacement / réfection des fosses, installations d'épuration des eaux usées et installations analogues existantes	–	1	–	1	–	1	–	1	–	–
	g. remplacement / réfection / agrandissement des fosses, installations d'épuration des eaux usées et installations analogues existantes: répartition des frais en fonction du volume initial (= entretien) / volume supplémentaire (= dépenses d'investissement)	part	part	part	part	part	part	part	part	part	part
	h. taxes uniques de raccordement	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9.2.2	Conduites d'eau et d'alimentation										
	a. raccordement à un autre réseau communautaire	–	1	–	1	–	1	–	½	½	–
	b. taxe de raccordement	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9.2.3	Système séparatif										
	a. réparation / remplacement équivalent des canalisations au moment du raccordement à un système séparatif (y compris excavation)	–	1	–	1	–	1	–	½	–	–
	b. raccordement des eaux superficielles à un système séparatif, y compris excavation	–	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	c. taxe de raccordement unique	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9.2.4	Drainage (assèchement du sol ou d'un terrain marécageux)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10	**Abonnements d'entretien**										
	Ces abonnements servent à maintenir les installations en état. Ils sont donc déductibles au titre de frais d'entretien immobilier (frais de ramonage compris).	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

[1] De 1948 à 1961, les frais de travaux d'entretien exécutés sur un immeuble dans les 5 ans suivant son acquisition sont intégralement considérés comme des dépenses d'investissement.

[2] De 1997 à 2008, la pratique Dumont s'applique uniquement aux immeubles dont l'entretien avait été négligé avant leur acquisition.

[3] Le canton de Berne a abandonné la pratique Dumont dès 2009.

E: Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (**E**) sont assimilés aux frais d'entretien et sont déductibles à ce titre depuis le 1er janvier 1995. Lorsque l'immeuble est neuf, les investissements permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables ne sont pas déductibles.

Pratique Dumont: durant les cinq ans suivant l'acquisition d'un immeuble, les frais d'entretien de cet immeuble sont considérés, en tout ou en partie, comme des dépenses d'investissement.

			Colonne 1 Années 1962–1972 [1]	**Colonne 2 Années 1973–1980**		**Colonne 3 Années 1981–1992**		**Colonne 4 Années 1993–1996**		**Colonne 5 Années 1997–2008**		**Colonne 6 à partir de 2009**
			Investissement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investissement **[3]**
				Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont **[2]**	Cas ordinaire	
11	**Divers**											
11.1.1	**Frais de démolition d'un bâtiment si celui-ci est remplacé par un autre sur le même immeuble** Frais de démontage notamment des systèmes d'aération et de chauffage, ainsi que des installations sanitaires et électriques; frais de démolition du bâtiment en place, ainsi que d'enlèvement et d'élimination des déchets		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1 **[4]**
11.1.2	**Travaux de démolition et de déblaiement dans le cadre d'une transformation** Ces frais doivent être répartis proportionnellement entre frais d'entretien et dépenses d'investissement. Les frais de projets non réalisés représentent une utilisation du revenu et ne sont donc pas déductibles.		part	part	part	part	part	part	part	part	part	part
11.2	**Frais d'avocat, de transfert de propriété et de notaire** a. Frais d'avocat, de notaire ou de justice, commissions de courtage et autres frais éventuels en rapport direct avec l'achat ou la vente d'un bien foncier b. Frais d'avocat et de procédure en rapport avec la location (rendements) c. Droits de mutation et droits de constitution de gages, frais de constitution d'hypothèques d. Frais d'avocat et de procédure pour la défense contre les mesures de dépréciation (p. ex. opposition contre une demande de permis de construire, changement d'affectation de zone, etc.)		1 – 1 –	1 – 1 –	1 – 1 –	1 – 1 –	1 – 1 –	1 – 1 –	1 – 1 –	1 – 1 –	1 – 1 –	1 – 1 –
11.3	**Honoraires d'architecte et d'ingénieur** a. Les honoraires d'architecte et d'ingénieur, ainsi que les autres honoraires qui concernent les travaux effectués sur des bâtiments doivent être répartis proportionnellement entre frais d'entretien et dépenses d'investissement. Les frais des projets non réalisés représentent une utilisation du revenu et ne sont donc pas déductibles. b. Les coûts des analyses énergétiques et des concepts énergétiques (p. ex. CECB)	**E**	part 1	part 1	part 1	part 1	part 1	part 1	part 1	part –	part –	part –
11.4	**Permis de construire**		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11.5	**Services et travaux à soi-même (sans le matériel)** Indépendants, à condition qu'une contrepartie soit enregistrée dans la comptabilité et qu'ils n'apportent pas de plus-value à l'immeuble.		– –	– 1	– –	– ½	– –	– ½	– –	– ½	– –	– –
11.6	**Contributions de viabilisation** Contributions de viabilisation dues à la commune pour les routes, les trottoirs, etc., y compris le premier goudronnage des routes et des accès (taxes de périmètre)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11.7	**Catastrophes naturelles / dommages causés par des tiers** Frais de remplacement, réparation et remise en état suite à une catastrophe naturelle ou à des dommages causés par des tiers (p. ex. fuite de mazout), déduction faite des montants couverts par des tiers (p. ex. indemnités d'assurance).		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
11.8	**Mensuration et lotissement** a. frais de mensuration, de lotissement, de registre foncier, de remembrement, de rectification des champs, de remaniement parcellaire de terrains à bâtir b. rétablissement de limites parcellaires, mensurations ultérieures		**1** –	**1** –	**1** –	**1** –	**1** –	**1** –	**1** –	**1** –	**1** –	**1** –
11.9	**Outils** Outils de toute sorte, outils de bricolage, etc.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
12	**Exploitation et administration**											
12.1	**Frais d'exploitation et d'administration**		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

[1] De 1948 à 1961, les frais de travaux d'entretien exécutés sur un immeuble dans les 5 ans suivant son acquisition sont intégralement considérés comme des dépenses d'investissement.
[2] De 1997 à 2008, la pratique Dumont s'applique uniquement aux immeubles dont l'entretien avait été négligé avant leur acquisition.
[3] Le canton de Berne a abandonné la pratique Dumont dès 2009.
[4] À partir de l'année fiscale 2020, ces coûts de démolition ne sont plus déductibles dans le cadre de l'impôt sur les gains immobiliers.

3 Augmentation du montant de l'impôt en cas de courte durée de possession

Selon l'article 147 LI, si vous avez été propriétaire pendant moins de cinq ans de l'immeuble que vous avez aliéné avec un bénéfice, l'impôt est majoré de

70 pour cent	pour une durée de possession inférieure à un an
50 pour cent	pour une durée de possession d'un an ou plus mais inférieure à deux ans
35 pour cent	pour une durée de possession de deux ans ou plus mais inférieure à trois ans
20 pour cent	pour une durée de possession de trois ans ou plus mais inférieure à quatre ans
10 pour cent	pour une durée de possession de quatre ans ou plus mais inférieure à cinq ans.

Cette majoration n'est pas perçue
- lorsque l'immeuble est aliéné au cours de la liquidation d'une succession,
- lorsque la personne qui vend l'immeuble y est obligée pour des raisons personnelles, ou
- lorsque la personne qui vend l'immeuble peut prouver qu'il existe des circonstances excluant toute intention de spéculation.

Vous pouvez demander qu'il ne soit pas perçu de majoration à condition de prouver qu'il existe des circonstances excluant toute intention de spéculation.

4 Barème de l'impôt sur les gains immobiliers

Pour calculer l'impôt dû sur le gain immobilier, multipliez l'impôt simple par les **quotités d'impôt** du canton, de la commune et, le cas échéant, de la paroisse.

Ventes inscrites au registre foncier à partir de 2024 (montants en francs). Les modifications de barème à partir de 2025 sont réservées.

Gain immobilier imposable	Impôt simple	Impôt par tranche de gain supplémentaire de 100 francs
5300	100.30	2.40
5600	107.50	4.08
10000	287.05	
13800	442.10	4.92
20000	747.10	
27200	1101.35	6.41
30000	1280.85	
40000	1921.85	
50000	2562.85	
54000	2819.25	7.26
60000	3254.85	
70000	3980.85	
80000	4706.85	
90000	5432.85	
100000	6158.85	
110000	6884.85	
120000	7610.85	
130000	8336.85	
134400	8656.30	7.81
140000	9093.65	
150000	9874.65	
160000	10655.65	
170000	11436.65	
180000	12217.65	
190000	12998.65	
200000	13779.65	
210000	14560.65	
220000	15341.65	
230000	16122.65	
240000	16903.65	
250000	17684.65	
260000	18465.65	
270000	19246.65	
280000	20027.65	
290000	20808.65	
300000	21589.65	
310000	22370.65	
320000	23151.65	
330000	23932.65	
335500	24362.20	8.10
340000	24726.70	
500000	37686.70	
1000000	78186.70	
5000000	402186.70	

Exemple: gain immobilier imposable de 275 000 francs (barème 2024)

Gain immobilier imposable	Impôt simple selon barème	Total de l'impôt simple
275 000 CHF Calcul par tranches selon barème:		
		19 246.65 CHF
270 000 CHF	19 246.65 CHF	390.50 CHF
5 000 CHF	50 × 7.81 CHF = 390.50 CHF	19 637.15 CHF

Quotités d'impôt[1]:

Canton	3,025	(hypothèse)
Commune	1,54	(hypothèse)
Paroisse	0,184	(hypothèse)

	Impôt simple	Quotité d'impôt	
Canton	19 637.15 CHF	× 3,025	59 402.35 CHF
Commune	19 637.15 CHF	× 1,54	30 241.20 CHF
Paroisse	19 637.15 CHF	× 0,184	3 613.25 CHF
Total des impôts cantonal, communal et paroissial			93 256.80 CHF

Vous pouvez aussi calculer l'impôt sur les gains immobiliers sur notre site **www.taxme.ch**.

[1] Dans le cas où une quotité d'impôt différente a été arrêtée pour les impôts sur le bénéfice et sur le capital des personnes morales (art. 2, al. 3a LI), celle-ci ne s'applique pas à l'impôt sur les gains immobiliers.