



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



## Informations générales 5

## Informations juridiques 6

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

## Explications sur la déclaration d'impôt 10

<b>I.</b>	<b>Calcul du gain.....</b>	<b>10</b>
1	Produit.....	10
1.1	Produit selon contrat.....	10
1.2	Est-ce que l'acquéreur ou l'acquéreuse prend à sa charge l'impôt sur le gain immobilier?.....	10
1.3	Avez-vous convenu de prestations périodiques?.....	11
1.4	Autres prestations accessoires.....	11
1.5	Liens entre les parties contractantes.....	11
2	Dépenses d'investissement.....	11
2.1	Prix d'acquisition.....	12
2.2	Dépenses.....	12
2.3	Impenses induisant une plus-value.....	13
2.4	Propres prestations fournies à titre professionnel.....	14
2.5	Autres impenses.....	14
3	Gain brut.....	14
4	Déduction pour durée de possession.....	14
5	Gain immobilier.....	15
6	Imputation des pertes.....	15
6.1	Pertes sur immeubles.....	15
6.2	Pertes d'exploitation.....	15
7	Calcul du gain immobilier imposable.....	15
8	Compensation de plus-values résultant de mesures d'aménagement.....	16
<b>II.</b>	<b>Calcul des dépenses d'investissement dans des immeubles de la fortune commerciale.....</b>	<b>16</b>

**Appendice****17**

1	Frais immobiliers .....	17
1.1	Dépenses d'investissement.....	17
1.2	Frais d'entretien.....	17
1.3	Utilisation du revenu.....	17
1.4	Distinction des dépenses d'investissement et des frais d'entretien.....	17
1.5	Pratique depuis 1948 en matière d'immeubles nouvellement acquis/pratique Dumont.....	18
1.6	Immeubles commerciaux.....	18
2	Catalogue de répartition.....	19
3	Augmentation du montant de l'impôt en cas de courte durée de possession.....	28
4	Barème de l'impôt sur les gains immobiliers.....	28

**Contact****30**

Intendance des impôts du canton de Berne, Section Impôt sur les gains immobiliers .....	30
Informations complémentaires .....	30

## Informations générales

Ce guide vous aidera à compléter la déclaration d'impôt pour gain immobilier.

### 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 prolongation gratuite de 30 jours par téléphone ou par courriel (voir adresse et numéro de téléphone sous Contact, page 30; ayez votre numéro d'enregistrement G sous la main). Les prolongations de délai de plus de 30 jours sont soumises à émolument et doivent toujours être demandées par écrit.

### 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 (timbre 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 la section de l'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  
Section de l'impôt sur les gains immobiliers  
Case postale 8334  
3001 Berne

### Adresses, numéros de téléphone et horaires

Vous les trouverez en **page 30** de ce guide.

## 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 1<sup>er</sup> 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 ou en vertu du droit public;
- aliènent un bien de remplacement situé en dehors du canton de Berne lorsque l'imposition y a été différée pour cause de remploi lors de son acquisition.

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

Il en va de même des **époux** et des **partenaires enregistré-e-s**, qui sont imposés 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 époux et entre partenaires enregistré-e-s.

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 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 époux ou entre partenaires enregistré-e-s** 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 conjoints 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 époux ou entre partenaires enregistré-e-s auprès de l'Intendance des impôts du canton de Berne, Section Impôt sur les gains immobiliers (voir adresse sous Contact, page 30).

Depuis l'année fiscale 2011, les gains immobiliers inférieurs à **5200 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, de celle du transfert des profits et risques ni de celle 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 5 200 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 et punies d'une amende.

Même les personnes contribuables qui remplissent les **conditions du report de l'impôt** (art. 131 à 134 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 Emoluments

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.

## 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'ont 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.

L'acquéreur ou l'acquéreuse de l'immeuble peut exiger du vendeur, ou de la venderesse, des sûretés pour le montant probable de l'impôt sur le gain immobilier. A la **demande écrite** de la personne contribuable, la section de l'impôt sur les gains immobiliers lui communique le montant de l'hypothèque légale par le biais d'une information la liant juridiquement. A cette fin, la personne contribuable doit déposer les pièces et les actes déterminants.

## 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 assujéti 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)

<b>NT A</b>	Commerce professionnel d'immeubles
<b>NT B</b>	Transferts de propriété à titre gratuit
<b>NT C</b>	Remploi agriculture et remembrement
<b>NT D</b>	Remploi autres éléments de la fortune commerciale et restructurations
<b>NT E</b>	Remploi fortune privée et transfert de propriété entre époux
<b>NT F</b>	Calcul du prix d'acquisition en cas d'aliénation partielle
<b>NT G</b>	Hypothèque légale
<b>NT H</b>	Mutation à titre 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.be.ch/impots](http://www.be.ch/impots) > Déclaration > Téléchargements & publications

> Notices > Gains immobiliers

## Explications sur la déclaration d'impôt

Les chiffres marginaux correspondent aux **chiffres de la déclaration d'impôt** pour gain immobilier.

### I. Calcul du gain

#### 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 biens mobiliers (valeurs mobilières) ne sont pas pris en compte dans le calcul du produit. La valeur des biens mobiliers vendus avec l'immeuble doit être isolée.

Les rectifications de produit selon l'article 138, alinéa 4 LI (participation des cohéritiers au gain selon les art. 28 à 35 de la loi fédérale sur le droit foncier rural [LDFR]) sont prises en compte au chiffre 2.5 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 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 est additionnée au gain.

**1.3 Avez-vous convenu de prestations périodiques?**

Les **prestations périodiques**, par exemple les rentes, les entretiens viagers, etc., sont comprises 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 légaux ou institués ne sont pas non plus capitalisés.

**1.4 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 (par exemple, reprise des dettes).

**1.5 Liens entre les parties contractantes**

Si vous avez des **liens fondés sur le droit de la famille** avec l'acquéreur ou l'acquéreuse, vous devez cocher la case qui convient.

De même, si vous avez des liens avec l'acquéreur ou l'acquéreuse **en vertu d'un droit de participation**, vous devez cocher la case qui convient. Le produit des immeubles aliénés à un **prix sous-évalué** à un détenteur ou une détentrice de droits de participation équivaut à la valeur vénale. De même, le produit 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 équivaut à la valeur vénale.

**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 pertes de revenus,
- les intérêts passifs ordinaires,
- les contributions périodiques comme la taxe immobilière et les primes de l'assurance immobilière,
- les prestations fournies à soi-même à titre non professionnel (voir chiffre 2.4 de la déclaration d'impôt),
- les montants rapportés suite à un partage successoral ou un avancement d'hoirie.

Pour un **immeuble de la fortune commerciale**, vous devez prouver vos dépenses d'investissement au moyen de votre comptabilité. Utilisez à cette fin les rubriques de la page 3 de la déclaration d'impôt sous le titre «**II. Calcul des dépenses d'investissement dans des immeubles de la fortune commerciale**». Vous trouverez des renseignements supplémentaires à ce sujet ci-après dans les explications sur la déclaration d'impôt sous chiffre II «**Calcul des dépenses d'investissement dans des immeubles de la fortune commerciale**».

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 sur la page 2 de la déclaration d'impôt; elles ne doivent pas compléter la page 3 (section II) 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 vous aviez acquitté l'impôt sur le gain immobilier et des amendes éventuelles correspondant au produit réel de l'aliénation. Vous devez dissocier du prix d'acquisition la valeur des biens mobiliers qui serait comprise dans le prix.

### 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.

A 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 réglant 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 1991**, le partage successoral est considéré comme une aliénation, à l'exception du partage matériel.
- Dans le cas des successions intervenues **avant le 1<sup>er</sup> 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 assujéti au rapport entre héritiers.
- Pour les immeubles transmis **avant le 1<sup>er</sup> 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. A 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.

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 (par exemple, 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**. A 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 par le biais d'une réserve de complément de taxation portée dans la décision de taxation.

### e) Plus-values résultant de mesures d'aménagement

Les contributions que vous avez versées à la commune ou au canton au titre de compensation de plus-values résultant de mesures d'aménagement ne sont en principe pas des impenses déductibles. Le cas échéant, elles peuvent cependant être défalquées de la part à l'impôt de la collectivité concernée (voir chiffre 8 de la déclaration d'impôt).

## 2.4 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.

## 2.5 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 (LDFF). Elles ne sont déductibles que si l'identité et les coordonnées de la personne bénéficiaire sont indiquées.

## 3 Gain brut

Le gain brut est égal à la différence entre le produit total (chiffre 1.6 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 1<sup>er</sup> 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 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 5200 francs. Vous ne pouvez pas compenser les pertes subies en dehors de cette période de trois ans. De plus, seules les pertes réelles sont imputables, à l'exclusion des pertes intentionnelles.

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 (par exemple, 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.

## **8 Compensation de plus-values résultant de mesures d'aménagement**

A la différence des frais de viabilité qui sont à la charge du ou de la propriétaire foncière, les autres contributions versées au canton ou à la commune au titre de compensation de plus-values résultant de mesures d'aménagement ne sont en principe pas des dépenses d'investissement déductibles. En revanche, elles sont considérées comme un versement anticipé d'une part de l'impôt sur les gains immobiliers et, à ce titre, elles sont déduites de la créance d'impôt de la collectivité concernée (commune ou canton) lors de l'imposition ultérieure du gain immobilier (art. 148 LI). Les frais d'aménagement sont toutefois déductibles au titre de dépenses d'investissement (voir chiffre 2.3, lettre c des explications sur la déclaration d'impôt).

Si vous voulez faire valoir des compensations anticipées que vous auriez versées pour des avantages résultant de mesures d'aménagement de la commune ou du canton fondées sur des contrats d'infrastructure, vous devez joindre les contrats et les récépissés de paiement à votre déclaration d'impôt.

## **II. 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 2.5 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 réévaluations activées 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 des feuillets complémentaires supplémentaires pour calculer les dépenses d'investissement en vous adressant à l'Intendance des impôts du canton de Berne, Section Impôt sur les gains immobiliers (voir adresse sous Contact, page 30).

## 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.

#### 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.

#### 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 1.6).

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

## 1.5 Pratique depuis 1948 en matière d'immeubles nouvellement acquis/pratique Dumont

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.

### de 1948 à fin 1961

Durant cette période, les frais de travaux d'entretien exécutés sur des immeubles nouvellement acquis étaient intégralement considérés comme des dépenses d'investissement s'ils apportaient une amélioration technique à l'état de l'immeuble. Les dépenses de cette nature sont déductibles dans le cadre de l'imposition du gain immobilier.

### de 1962 à fin 1972

Durant cette période, les frais de travaux d'entretien exécutés sur des immeubles nouvellement acquis étaient intégralement considérés comme des frais d'entretien, ce qui constituait un revirement radical de la pratique. Les dépenses de cette nature ne sont pas déductibles dans le cadre de l'imposition du gain immobilier.

### de 1973 à fin 1980

En 1973, le Tribunal fédéral a rendu un arrêt en vertu duquel les frais d'entretien engagés dans les cinq ans suivant l'acquisition du bien sont des frais de travaux de remise en état exécutés peu après l'acquisition, donc des dépenses d'investissement déductibles du gain immobilier. Cette jurisprudence est bien connue sous le nom de **pratique Dumont**.

### de 1981 à 2008

Dans son catalogue de répartition (ancienne notice 15), publié pour la première fois en **1982**, l'Intendance des impôts a modifié la pratique Dumont établie par le Tribunal fédéral en autorisant la déduction, du revenu, d'une partie des frais d'entretien déjà dans les cinq ans suivant l'acquisition de l'immeuble. Pendant cette période, la pratique a été modifiée légèrement à plusieurs reprises.

### Pratique à partir de 2009

Le canton de Berne a abrogé la pratique Dumont le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Depuis cette date, les frais d'entretien des immeubles qui viennent d'être acquis sont aussi entièrement déductibles du revenu dès l'acquisition.

## 1.6 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.

**Colonne 1**  
du catalogue  
de répartition

**Colonne 2**  
du catalogue  
de répartition

**Colonnes 3 à 5**  
du catalogue  
de répartition

**Colonne 6**  
du catalogue  
de répartition

## 2 Catalogue de répartition

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:** comme les frais d'entretien, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles depuis le 1<sup>er</sup> 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	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
Investis- sement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investis- sement
	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	

### 1 Murs extérieurs

	<b>Modifications des plans de construction</b>									
	Les frais de démolition partielle (ex.: façade) et de reconstruction à un autre endroit (modification horizontale des plans) constituent des dépenses d'investissement ou, le cas échéant, une utilisation du revenu.*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*
1.1	<b>Façades, fenêtres, balcons, stores et volets</b>									
1.1.1	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	b. peinture	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	c. nettoyage des façades à haute pression	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	d. isolation des joints, fenêtres, stores et volets pour éviter les échanges d'air indésirables	<b>E</b> 1/2	1/1	1/2	1/2	1/2	–	1/2	–	–
1.1.2	Rénovation de façades									
	a. nouvelle peinture, remplacement d'un revêtement préexistant	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	b. pose d'un revêtement en Eternit, aluminium, etc. sur une ancienne peinture ou recouvrement d'un ancien revêtement	1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3
	c. réfection de façades en pierres naturelles (molasse)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	d. isolation extérieure des façades (min. 3 cm) y compris revêtement, ajustement des appuis de fenêtres et des fixations diverses	<b>E</b> 1/2	1/1	1/2	1/2	1/2	–	1/2	–	–
	e. isolation thermique ventilée	<b>E</b> 1/2	1/1	1/2	1/2	1/2	–	1/2	–	–
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 à valeur égale	–	1/1	–	1/2	1/2	1/2	–	1/2	–
	b. nouvelle isolation	<b>E</b> 1/1	1/1	1/1	1/2	1/2	1/2	–	1/2	–
1.1.4	Fenêtres à simple, double ou multiple vitrage et portes									
	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. portes d'entrée/portes de garage (voir ch. 3.1.5)									
1.1.5	Tambour									
	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. installation de tambours non chauffés (sans dégagement excessif d'espace supplémentaire)	<b>E</b> 1/1	1/1	1/1	1/2	–	1/2	–	1/2	–
1.1.6	Stores pare-soleil									
	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. nouvelle installation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	c. remplacement de stores mécaniques par des stores électriques	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	3/4	1/2	3/4	1/2
1.1.7	Volets et volets roulants									
	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. nouvelle installation	<b>E</b> 1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	–
	c. remplacement des volets par des volets roulants	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	3/4	–	3/4	1/2
1.1.8	Balcons et terrasses (revêtement de sol, voir ch. 4.2)									
	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. pose d'un vitrage	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

**E:** comme les frais d'entretien, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles depuis le 1<sup>er</sup> 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	Colonne 2		Colonne 3		Colonne 4		Colonne 5		Colonne 6
	Années 1962–1972	Années 1973–1980		Années 1981–1992		Années 1993–1996		Années 1997–2008		à partir de 2009
	Investissement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investissement
Pratique Dumont		Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire		
1.2 <b>Parois coupe-feu</b> a. réparation/remplacement à valeur égale b. construction de parois coupe-feu – liée à des travaux d'agrandissement – sur ordre de la police du feu	– 1/1 1/1	1/1 1/1 1/1	– 1/1 1/1	1/2 1/1 1/1	– 1/1 1/1	1/2 1/1 1/1	– 1/1 1/1	1/2 1/1 1/1	– 1/1 1/1	– 1/1 1/2
1.3 <b>Jardin d'hiver</b> a. réparation/remplacement à valeur égale b. nouvelle construction	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1
1.4 <b>Réparation de dégâts</b> a. lutte contre les ravageurs du bois b. réparation de dégâts dus à l'humidité c. réparation de dégâts dus à des phénomènes extérieurs comme les tassements et les affaissements du sol, etc.	– – –	1/1 1/1 1/1	– – –	1/1 1/1 1/1	– – –	1/1 1/1 1/1	– – –	1/2 1/2 1/2	– – –	– – –
1.5 <b>Echafaudages</b> 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

<b>Modifications des plans de construction</b> Les frais de démolition et de reconstruction de toitures à un autre endroit (modification verticale des plans) constituent des dépenses d'investissement ou, le cas échéant, une utilisation du revenu.*		1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*
2.1 <b>Toits plats et à pignons, ferblanterie et paratonnerre</b>										
2.1.1 a. réparation/remplacement à valeur égale b. amélioration de l'isolation thermique	E	– 1/2	1/1 1/1	– 1/2	1/1 1/2	– 1/2	1/1 1/2	– 1/2	1/2 1/2	– –
2.1.2 Toits plats a. réparation/remplacement à valeur égale b. pose d'une toiture inversée sur la toiture existante (isolation thermique)	E	– 1/2	1/1 1/1	– 1/2	1/1 1/2	– 1/2	1/1 1/2	– 1/2	1/2 1/2	– –
2.1.3 Toits à pignons/construction d'un galetas Construction d'une charpente, couverture comprise, sur un toit plat non étanche		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
2.1.4 Ferblanterie a. réparation/remplacement à valeur égale b. nouvelle installation et extension en cas de transformation, d'agrandissement et de reconstruction c. chéneaux: réparation ou remplacement à valeur égale		– 1/1 –	1/1 1/1 1/1	– 1/1 –	1/1 1/1 1/1	– 1/1 –	1/1 1/1 1/1	– 1/1 1/2	1/2 1/1 –	– 1/1 –
2.1.5 Sous-toiture a. réparation/remplacement à valeur égale b. avant, absence de sous-toiture c. remplacement à valeur égale de la sous-toiture et isolation thermique simultanée d. pose d'une sous-toiture et d'une isolation thermique supplémentaire	E	– 1/1 1/2 1/1	1/1 1/1 1/1 1/1	– 1/1 1/2 1/1	1/1 1/1 1/2 1/2	– 1/1 1/2 1/2	1/1 1/1 1/2 1/2	– 1/1 – 1/2	1/2 1/1 1/2 1/2	– 1/1 – –
2.1.6 Paratonnerre a. réparation/remplacement à valeur égale b. nouvelle installation et extension		– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1
2.2 <b>Aménagement des combles</b> Aménagement de chambres ou d'appartements		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
2.3 <b>Vermine et moisissures</b> Frais pour les combattre (traitement du bois)		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
2.4 <b>Echafaudages</b> 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

**E:** comme les frais d'entretien, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles depuis le 1<sup>er</sup> 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	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
Investis- sement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investis- sement
	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	

### 3 Parois intérieures et plafonds

<b>Modifications des plans de construction</b>										
Les frais de démolition et de reconstruction de parois ou de plafonds à un autre endroit (modification horizontale ou verticale des plans) constituent des dépenses d'investissement ou, le cas échéant, une utilisation du revenu.*		$\frac{1}{1}^*$	$\frac{1}{1}^*$	$\frac{1}{1}^*$	$\frac{1}{1}^*$	$\frac{1}{1}^*$	$\frac{1}{1}^*$	$\frac{1}{1}^*$	$\frac{1}{1}^*$	$\frac{1}{1}^*$
<b>3.1 Peinture, tapisserie, revêtement des parois et plafonds, portes</b>										
3.1.1	a. rafraîchissement / réparation / remplacement à valeur égale	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
	b. liés à des travaux de transformation et d'agrandissement	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
	c. application d'une isolation intérieure sur les parois en façade ou sur les plafonds des caves	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
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	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{2}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$
	b. revêtement en panneaux Pavatex ou panneaux d'aggloméré, peintures comprises	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$
3.1.3	Carrelage									
	a. réparation / remplacement à valeur égale	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$
	b. dans la cuisine et la salle de bains au lieu de travaux de peinture	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{2}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$
3.1.4	Cloisonnement: 2 pièces au lieu de 1	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
3.1.5	Portes et portes basculantes (garages)									
	a. réparation / remplacement à valeur égale	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
	b. nouvelle installation	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
	c. remplacement par une porte de qualité supérieure	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{2}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$
	d. installation d'un mécanisme automatique (remplacement d'une simple porte de garage par une porte automatique)	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{3}{4}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{3}{4}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
3.2	<b>Escalier, cage d'escalier et balustrade</b>									
	a. réparation / remplacement à valeur égale	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
	b. remplacement par un escalier, une cage d'escalier ou une balustrade de qualité supérieure (ex.: remplacement d'un escalier en bois par un escalier en béton)	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{3}{4}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
3.3	<b>Ascenseur</b>									
	a. réparation / remplacement à valeur égale	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
	b. nouvelle construction	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
	c. remplacement par un ascenseur de qualité supérieure	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{2}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$

### 4 Revêtement de sol

4.1	<b>Pièces intérieures</b>									
	a. réparation / remplacement à valeur égale (également parquet / dalles au lieu de moquette)	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{2}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$
	b. remplacement par un revêtement de qualité supérieure	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
	c. nouvelle pose si les locaux n'étaient pas habitables auparavant	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
	d. nouvelle pose sur chape en ciment ou autre matériau à la suite de gros travaux de transformation ou d'agrandissement	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
	e. réfection des parquets (ponçage et vitrification)	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
4.2	<b>Extérieurs (balcons et terrasses)</b>									
	a. réparation / remplacement à valeur égale	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{2}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$
	b. étanchéité de la terrasse et pose de dalles sur l'étanchéification	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
	c. isolation et étanchéité de la terrasse	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
	d. application d'une peinture pour sol en ciment	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$

**E:** comme les frais d'entretien, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles depuis le 1<sup>er</sup> 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	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
Investis- sement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investis- sement
	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	

## 5 Cuisine, salle de bains et buanderie

5.1	<b>Équipement de cuisine</b> (compris dans la valeur officielle)									
5.1.1	Réparation / remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
5.1.2	Bloc-cuisine y compris frais en décaissant									
	a. réparation / remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. remplacement par un bloc-cuisine de qualité supérieure (ex.: inox et pierre au lieu de matière plastique et de résine synthétique)	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3
	c. remplacement de l'équipement non encastré par un bloc-cuisine	2/3	1/1	2/3	5/6	2/3	5/6	2/3	5/6	2/3
5.2	<b>Appareils ménagers</b> (compris dans la valeur officielle)									
	a. réparation / remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. nouvel équipement	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	c. remplacement par des appareils ménagers de qualité supérieure (ex.: remplacement du four par un four combiné, remplacement du réfrigérateur par un appareil de plus grande contenance avec congélateur intégré)	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3
5.3	<b>Salle de bain et équipement sanitaire</b> (compris dans la valeur officielle)									
	a. réparation / remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. remplacement avec amélioration du confort (ex.: construction d'une douche-WC)	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3
	c. installation d'équipements supplémentaires (ex.: douche ou lavabo supplémentaires, lavabo double au lieu de lavabo simple)	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
5.4	<b>Lave-linge et séchoir</b> (compris dans la valeur officielle)									
	a. réparation / remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. nouvelle installation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

## 6 Chauffage et ventilation

6.1	<b>Production de chaleur et chaudière</b>										
6.1.1	Réparation / remplacement à valeur égale, installations comprises	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	
6.1.2	Remplacement par une chaudière à plus grande capacité	part	part	part	part	part	part	part	part	part	
6.1.3	Chauffe-eau instantané										
	a. réparation / remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	
	b. nouvelle installation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	
6.1.4	Installations fixes de chauffage électrique										
	a. réparation / remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	
	b. nouvelle installation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	
6.2	<b>Changement de source d'énergie et systèmes alternatifs</b>										
6.2.1	Changement pour bois, gaz ou autre sans modification du volume chauffé	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	
6.2.2	Remplacement d'un chauffage central individuel par poêle à mazout, à charbon ou au bois par un chauffage central	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3	1/2	–	1/2	–	
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, les éoliennes, les installations géothermiques ou de combustion de biogaz, y compris les frais d'installation, pour autant qu'il s'agisse d'usage personnel et que le volume chauffé reste le même (mais sans les installations de chauffage des piscines, de serres ou d'équipements similaires)	<b>E</b>	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	–	1/2	–

**E:** comme les frais d'entretien, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles depuis le 1<sup>er</sup> 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	Colonne 2		Colonne 3		Colonne 4		Colonne 5		Colonne 6
		Années	Années		Années		Années		Années		à partir
		1962–1972	1973–1980		1981–1992		1993–1996		1997–2008		de 2009
	Investis-	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investis-	
	sement	Pratique	Cas	Pratique	Cas	Pratique	Cas	Pratique	Cas	sement	
		Dumont	ordinaire	Dumont	ordinaire	Dumont	ordinaire	Dumont	ordinaire		
6.3	<b>Installations thermiques complémentaires</b>										
6.3.1	en général										
	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
	b. remplacement de vannes de corps de chauffe par des vannes thermostatiques	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–	–
6.3.2	Pose d'une nouvelle régulation automatique de la production de chaleur	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.3.3	Pose d'un nouveau répartiteur électronique des frais de chauffage	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.3.4	Amélioration de l'isolation thermique en zone non chauffée (chaudière, réservoir d'eau chaude, conduites, répartiteur et tuyauterie)	E	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.3.5	Pose d'appareils de mesure de la consommation de combustibles liquides (jauge de mazout)	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.3.6	Pose de compteurs d'heures de fonctionnement de la chaudière, du brûleur et des pompes	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.3.7	Pose de vannes thermostatiques (ex.: DANFOSS®)	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.3.8	Remplacement de vannes de corps de chauffe par des vannes thermostatiques		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
6.3.9	Pose de parois et de plafonds chauffants (y compris appareils de chauffage supplémentaires)										
	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
	b. nouvelle installation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
6.4	<b>Cheminée</b>										
6.4.1	Réparation/remplacement à valeur égale		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
6.4.2	Rénovation de cheminée, y compris l'insert, en rapport avec le remplacement d'un calorifère	E	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
6.5	<b>Citerne à mazout / local à citerne</b>										
6.5.1	Remplacement/réfection de la citerne (revêtement)		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
6.5.2	Pose d'une citerne et construction d'un local à citerne		1/1	1/1	1/1	1/1	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	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
	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.)	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
	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	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	e. construction et aménagement du local à citerne conformément aux prescriptions en vigueur	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
6.6	<b>Cheminée, poêle en faïence (fumisterie et poélerie) et poêles-cheminées</b>										
6.6.1	a. réparation/remplacement à valeur égale		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. transformation d'une simple cheminée en une cheminée à pulsion d'air chaud	E	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
	c. installation d'une cheminée, insert compris		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
6.7	<b>Raccordement au chauffage à distance</b>										
	Mise hors service du chauffage existant et raccordement à une centrale de chauffage à distance, y compris la taxe de raccordement	E	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
6.8	<b>Production d'eau chaude (chauffe-eau)</b>										
6.8.1	a. réparation/remplacement à valeur égale		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. nouvelle installation et installation supplémentaire		1/1	1/1	–	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
	d. nouvelle installation en supplément de la chaudière existante pour la production d'eau chaude en été	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	–	1/2	–
	e. détartrage des installations d'eau chaude		–	–	–	–	–	–	–	–	–
6.8.2	Pose de compteurs de consommation d'eau chaude	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.9	<b>Ventilation, climatisation et hotte d'aspiration</b>										
	a. réparation/remplacement à valeur égale		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. nouvel équipement		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

**E:** comme les frais d'entretien, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles depuis le 1<sup>er</sup> 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	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
Investis- sement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investis- sement
	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	

## 7 Installations sanitaires et électriques et prévention incendie

7.1	<b>Conduites en général</b> (eau, chauffage, électricité, gaz, télévision, téléphone, etc.)										
7.1.1	a. réparation/remplacement à valeur égale b. nouvelle installation/extension	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	1/2 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	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
7.2	<b>Appareils de distribution d'eau et de chaleur</b>										
7.2.1	Adoucisseur d'eau a. réparation/remplacement à valeur égale b. nouvelle installation c. produits chimiques pour l'adoucisseur	– 1/1 –	1/1 1/1 –	– 1/1 –	1/2 1/1 –	– 1/1 –	1/2 1/1 –	– 1/1 –	1/2 1/1 –	– 1/1 –	– 1/1 –
7.2.2	Radiateurs a. réparation/remplacement à valeur égale b. nouvelle installation/extension	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1
7.3	<b>Installations électriques</b> (ex.: tableau électrique) a. réparation/remplacement à valeur égale (sans les luminaires = mobilier) b. nouvelle installation/extension c. encastrement des câbles (sans extension)	– 1/1 –	1/1 1/1 1/1	– 1/1 –	1/2 1/1 1/2	– 1/1 –	1/2 1/1 1/2	– 1/1 –	1/2 1/1 1/2	– 1/1 –	– 1/1 –
7.4	<b>Équipement individuel principal de réception de la radio, TV, etc.</b> (antennes, antennes satellites) a. réparation remplacement à valeur égale b. nouvelle installation	– 1/2 1/1	1/1 1/1 1/1	– 1/2 1/1	1/1 3/4 1/1	– 1/2 1/1	– 3/4 1/1	– 1/2 1/1	1/2 1/2 1/1	– – 1/1	– – 1/1
7.4.1	Raccordement à une installation commune a. réparation remplacement à valeur égale b. nouvelle installation c. taxe de raccordement d. taxes de base et de réception des fournisseurs du câble ou de radiodiffusion	– 1/2 1/1 1/1 –	1/1 1/1 1/1 1/1 –	– 1/2 1/1 1/1 –	1/1 3/4 1/1 1/1 –	– 1/2 1/1 1/1 –	– 3/4 1/1 1/1 –	– 1/2 1/1 1/1 –	1/2 1/2 1/1 1/1 –	– – 1/1 1/1 –	– – 1/1 1/1 –
7.5	<b>Prévention incendie</b> Détecteurs incendie et extincteurs a. réparation/remplacement à valeur égale b. nouvelle installation	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1
7.6	<b>Alarmes</b> a. réparation/remplacement à valeur égale b. pose/extension d'une alarme c. frais de surveillance et d'entretien (abonnement) d. taxe de raccordement à la centrale d'alarme	– 1/1 – –	1/1 1/1 – –	– 1/1 – –	1/1 1/1 – –	– 1/1 – –	1/1 1/1 – –	– 1/1 – –	1/2 1/1 – –	– 1/1 – –	– 1/1 – –

## 8 Piscine intérieure, sauna et solarium

8.1	<b>Piscine</b> a. réparation/remplacement à valeur égale b. première construction c. frais d'exploitation (filtre, pompe, produits chimiques)	– 1/1 –	1/1 1/1 –	– 1/1 –	1/1 1/1 –	– 1/1 –	1/1 1/1 –	– 1/1 –	1/2 1/1 –	– 1/1 –	– 1/1 –
8.2	<b>Chauffage</b> a. réparation/remplacement à valeur égale b. première installation	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1
8.3	<b>Sauna</b> (compris dans la valeur officielle) a. réparation/remplacement à valeur égale b. première installation	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1
8.4	<b>Solarium</b> (construction fixe) a. réparation/remplacement à valeur égale b. première installation	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1

**E:** comme les frais d'entretien, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles depuis le 1<sup>er</sup> 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	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
Investis- sement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investis- sement
	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	

## 9 Aménagements extérieurs

Code	Description	Colonne 1	Colonne 2 (Pratique Dumont)	Colonne 2 (Cas ordinaire)	Colonne 3 (Pratique Dumont)	Colonne 3 (Cas ordinaire)	Colonne 4 (Pratique Dumont)	Colonne 4 (Cas ordinaire)	Colonne 5 (Pratique Dumont)	Colonne 5 (Cas ordinaire)	Colonne 6
9.1	<b>Aménagements extérieurs et jardin</b> <b>Principe</b> Les propriétaires habitant leur immeuble (maison individuelle, propriété par étages, appartement dans un immeuble avec jouissance exclusive du jardin par le propriétaire) ne peuvent pas déduire leurs dépenses d'agrément (travaux annuels de nettoyage et de déblayage, entretien de la pelouse, 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 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 constructions de biotopes secs ou humides non praticables à pied	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	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	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	c. entretien et remplacement des plantes vivaces (y compris évacuation des déchets)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	d. réparation des clôtures et des murs (à l'intérieur du jardin)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	e. réparation des chemins (à l'intérieur du jardin)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	f. réparation et remplacement de biotopes sans modification	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
9.1.2	Terrassement et réaménagement										
	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	b. excavation, remblaiement, aplanissement, etc.	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
9.1.3	Clôture en dur (y compris murs de soutènement et de jardin servant à la clôture)										
	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	b. première (nouvelle) construction/agrandissement	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	c. réparation avec amélioration de la qualité	part	1/1	part	1/1	part	1/1	part	part	part	part
9.1.4	Accès et esplanades										
	a. réparation/remplacement à valeur égale (sans augmentation de la surface)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	b. première pose de revêtement (goudron, pavés, dalles en ciment, etc.)	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	c. revêtements en pavés/d'assemblage en ciment, en bitume ou en asphalte	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	– remplacement par un revêtement de qualité identique	3/4	1/1	3/4	1/1	3/4	1/1	3/4	7/8	3/4	3/4
	– remplacement d'une place coffrée en gravier	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	– remplacement d'une place naturelle sans coffrage	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	d. remplacement d'un revêtement en pavés/d'assemblage en ciment par un dallage en pierre naturelle	1/2	1/1	1/2	1/1	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	1/2
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	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
9.1.6	Terrasse-jardin										
	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	b. première construction/part agrandissement suite à une transformation, un agrandissement ou la construction de bâtiment	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
9.1.7	Piscine extérieure (comprise dans la valeur officielle)										
	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	b. première construction	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	c. revêtement										
	– remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	– première pose	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	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)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
9.1.8	Chauffage de la piscine										
	a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	b. première installation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	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 à valeur égale	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	b. première construction	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

**E:** comme les frais d'entretien, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles depuis le 1<sup>er</sup> 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	Colonne 2		Colonne 3		Colonne 4		Colonne 5		Colonne 6
	Années 1962–1972	Années 1973–1980		Années 1981–1992		Années 1993–1996		Années 1997–2008		à partir de 2009
	Investissement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investissement
	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire
<b>9.2 Canalisations et conduites d'alimentation, y compris excavation et remblayage</b>										
9.2.1 a. réparation/remplacement à valeur égale	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	–
b. première construction	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	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	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	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	3/4	1/2	3/4	1/2	1/2
f. remplacement/réfection des fosses, installations d'épuration des eaux usées et installations analogues existantes	–	1/1	–	1/1	–	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	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	–	1/1	–	1/1	–	1/2	1/2	–
b. taxe de raccordement	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
9.2.3 Système séparatif										
a. réparation/remplacement à valeur égale des canalisations en rapport avec le raccordement à un système séparatif (y compris excavation)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
b. raccordement des eaux superficielles à un système séparatif, y compris excavation	–	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	–
c. taxe de raccordement unique	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	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	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>10 Abonnements d'entretien</b>										
Les travaux d'entretien des installations servent à entretenir ces installations. Les frais des abonnements d'entretien sont donc déductibles au titre de frais d'entretien immobilier.	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>11 Divers</b>										
11.1 <b>Travaux de démolition et de déblaiement</b>										
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 <b>Frais d'avocat, de transfert de propriété et de notaire</b>										
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	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
b. Frais d'avocat et de procédure en rapport avec la location (rendements)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
c. Droits de mutation et droits perçus pour la constitution de gages, frais de constitution d'hypothèques	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

**E:** comme les frais d'entretien, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles depuis le 1<sup>er</sup> 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	Colonne 2		Colonne 3		Colonne 4		Colonne 5		Colonne 6
	Années 1962–1972	Années 1973–1980		Années 1981–1992		Années 1993–1996		Années 1997–2008		à partir de 2009
	Investissement	Investissement		Investissement		Investissement		Investissement		Investissement
Pratique Dumont		Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire	Pratique Dumont	Cas ordinaire		
11.3 <b>Honoraires d'architecte et d'ingénieur</b> Les honoraires d'architecte et d'ingénieurs, ainsi que les autres honoraires (ex.: frais des analyses énergétiques et des plans directeurs d'énergie) qui concernent les travaux effectués sur des bâtiments 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*
11.4 <b>Permis de construire</b>	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11.5 <b>Prestations et travaux personnels (sans le matériel)</b> Indépendants, à condition que ces prestations et travaux aient été comptabilisés en tant que recettes et qu'ils n'apportent pas une plus-value à l'immeuble	– –	– 1/1	– –	– 1/2	– –	– 1/2	– –	– 1/2	– –	– –
11.6 <b>Contributions de viabilisation</b> 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	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11.7 <b>Catastrophes naturelles/ dommages de tiers</b> Catastrophes naturelles, dommages de tiers (ex.: fuite de mazout) pour autant qu'il s'agisse de frais de remplacement, de réparation et de remise en état, déduction faite des prestations de tiers (ex.: prestations d'assurance).	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
11.8 <b>Mensuration et lotissement</b> 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 –	1/1 –	1/1 –	1/1 –	1/1 –	1/1 –
11.9 <b>Outils</b> Outils de toute sorte, outils de bricolage, etc.	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>12 Exploitation et administration</b>										
12.1 <b>Frais d'exploitation et d'administration</b>	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

### 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 2011** (montants en francs).

Les modifications de barème depuis 2012 sont réservées.

Gain immobilier imposable	Impôt simple	Impôt par tranche de gain supplémentaire de 100 francs	Gain immobilier imposable	Impôt simple	Impôt par tranche de gain supplémentaire de 100 francs
5200	98,90	2,40	130500	8408,65	7,81
5400	103,70	4,08	140000	9150,60	
10000	291,35		150000	9931,60	
13300	426,00	4,92	160000	10712,60	
20000	755,65		170000	11493,60	
26300	1065,60	6,41	180000	12274,60	
30000	1302,75		190000	13055,60	
40000	1943,75		200000	13836,60	
50000	2584,75		210000	14617,60	
52400	2738,60	7,26	220000	15398,60	
60000	3290,35		230000	16179,60	
70000	4016,35		240000	16960,60	
80000	4742,35		250000	17741,60	
90000	5468,35		260000	18522,60	
100000	6194,35		270000	19303,60	
110000	6920,35		280000	20084,60	
120000	7646,35		290000	20865,60	
130000	8372,35		300000	21646,60	
			310000	22427,60	
			320000	23208,60	
			325800	23661,60	8,10
			330000	24001,80	

**Exemple: gain immobilier imposable de 275000 francs** (barème 2011)

Gain immobilier imposable	Impôt simple selon barème	Total de l'impôt simple
275 000 CHF Calcul par tranches selon barème:		
270 000 CHF	19 303,60 CHF	19 303,60 CHF
5 000 CHF	$50 \times 7,81 \text{ CHF} = 390,50 \text{ CHF}$	390,50 CHF
		19 694,10 CHF

**Quotités d'impôt:**

<b>Canton</b>	3,06	(hypothèse)
<b>Commune</b>	1,54	(hypothèse)
<b>Paroisse</b>	0,184	(hypothèse)

	Impôt simple	Quotité d'impôt	
<b>Canton</b>	19 694,10 CHF	$\times 3,06$	60 263,95 CHF
<b>Commune</b>	19 694,10 CHF	$\times 1,54$	30 328,90 CHF
<b>Paroisse</b>	19 694,10 CHF	$\times 0,184$	3 623,70 CHF
<b>Total des impôts cantonal, communal et paroissial</b>			94 216,55 CHF

Vous pouvez aussi calculer l'impôt sur les gains immobiliers sur notre site [www.be.ch/impots](http://www.be.ch/impots) > Calcul des impôts > Simulateurs de calcul > Gains immobiliers.

## Contact

### Intendance des impôts du canton de Berne Section Impôt sur les gains immobiliers

**Adresse postale**      **Case postale 8334, 3001 Berne**  
**Bureaux**                **Brünnenstrasse 66, 3018 Berne**

**Téléphone**            **031 633 60 18**  
**Fax**                     **031 633 65 65**

du lundi au vendredi    de 8 h à 12 h et de 13 h à 17 h

Pour tout rendez-vous, prière de convenir préalablement d'une date par téléphone.

**Site Internet**            **[www.be.ch/impots](http://www.be.ch/impots)**  
**E-mail**                    **[gg@fin.be.ch](mailto:gg@fin.be.ch)**

### Informations complémentaires

**[www.be.ch/impots](http://www.be.ch/impots)** > Déclaration > Gains immobiliers

Vous trouverez ici toutes les notices et formulaires fiscaux, ainsi que le calcul en ligne de l'impôt sur les gains immobiliers et les formulaires de contact en ligne.



