

ESTIMATION : IMPÔT ANNUEL SUR PROPRIÉTÉ D'UN OBJET IMMOBILIER EN VS
(indépendamment de la fortune et revenus annexes)

FORTUNE IMPOSABLE (fiscale) : 75% de la valeur cadastrale
REVENU IMPOSABLE (fiscal) : env. 5% de la fortune imposable ou 60% du loyer usuel d'un tel objet
(Le contribuable valaisan peut faire valoir une déduction forfaitaire de 10% de la valeur locative pendant les 10 premières années qui suivent la construction de l'immeuble et 20% par la suite en tant que frais d'entretien)

CONFEDERATION :

Impôt fédéral direct : 2% du revenu imposable (fiscal)

CANTON :

Impôt sur la fortune : 0,1% à 0.3% de la fortune imposable (voir barème)
Impôt sur le revenu : 10% à 15% du revenu imposable (fiscal)

COMMUNE : (Chalais coefficient 1.3)

Impôt sur la fortune : 1.3 X impôt cantonal sur la fortune
Impôt sur le revenu : 1.3 X impôt cantonal sur le revenu
Impôt foncier : 0,1 % de la fortune imposable (fiscal)

Exemple : Achat d'un appartement 3 pièces par un étranger CHF 300'000.--

Valeur cadastrale :	CHF 120'000.--
Valeur fiscale (fortune imposable) = 75% x 120'000.--	CHF 90'000.--
Revenu imposable (fiscal) = 5% x 90'000.--	CHF 4'500.--

Confédération :

Impôt fédéral direct : 2% x 4'500.-- CHF 90.--

Canton :

Impôt sur la fortune : 0.2% x 90'000.-- CHF 180.--
Impôt sur le revenu : 11% x 4'500.-- CHF 495.--

Commune : (Chalais 1.3)

Impôt sur la fortune : 1.3 x 180.-- CHF 234.--
Impôt sur le revenu : 1.3 x 495.-- CHF 643.--
Impôt foncier : 0.1% x 90'000.-- CHF 90.--

TOTAL DES IMPÔTS **CHF 1'732.--**

NB:

- 1) Le total représente environ 1,5% de la valeur cadastrale (bonne approximation initiale)
- 2) Le propriétaire devra en sus payer la taxe d'épuration des eaux usées, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que la taxe de séjour (pour résidence secondaire).
Ces taxes varient d'une commune à l'autre.

Ce document ne donne qu'une base d'estimation et ne se donne pas comme mission d'être exhaustif.

Barème Impôt sur la fortune en VALAIS

Le barème est le suivant :

Montant CHF	Taux en %
Jusqu'à 10'000	0.1
10'001-20'000	0.12
20001-30'000	0.13
30'001-50'000	0.15
50'001-100'000	0.17
100'001-200'000	0.19
500'001-900'000	0.22
900'001-1 moi	0.25
1.5mios-1.6 mios	0.28
plus de 2 mios	0.3

La fortune n'est pas imposable jusqu'à CHF 40'000.-- pour le contribuable valaisan

IMPÔT SUR LES GAINS IMMOBILIERS EN VALAIS

Le bénéfice imposable est constitué de la différence entre le produit de la vente et le prix d'acquisition augmenté des dépenses liées à l'acquisition et à la vente de l'immeuble, ainsi que les dépenses qui contribuent à l'augmentation de la valeur de l'immeuble.

Il s'agit principalement des :

- droits de mutation, des frais d'acte du notaire et des frais d'enchères
- commissions et frais de courtage payés
- impenses (les frais qui apportent une plus-value et non admis comme frais d'entretien, ex. meubles)

Si le prix d'acquisition ne peut être justifié, le contribuable peut se prévaloir de la taxe cadastrale.

Barème de base du taux d'imposition des gains immobiliers en Valais

12% jusqu'à CHF 50'000 de bénéfice
18% de CHF 50'001 à CHF 100'000
24% dès CHF 100'001

Ces taux de base sont affinés selon que les bénéfices ont été réalisés à court et long terme

En cas de vente dans les 5 ans de propriété, le barème ci-après est applicable :

Montant CHF	1re année	2e	3e	4e	5e
Jusqu'à 50'000	19.20%	18%	15.60%	14.40%	13.20%
De 50'000 à 100'000	28.80%	27%	23.40%	21.60%	19.80%
Plus de 100'000	38.40%	36%	31.20%	28.80%	26.40%

Dès 6 ans de propriété, l'impôt est réduit de 4% par année entière

Après 25 ans de propriété :

1% jusqu'à 50'000
2% de 50'000 à 100'000
3% au-delà de 100'000

Ce document ne donne qu'une base d'estimation et ne se donne pas comme mission d'être exhaustif.

CZ