

Loi d'impôt

du 26 mai 1988

Le Parlement de la République et Canton du Jura,

vu les articles 121 et 122 de la Constitution cantonale¹⁾,

arrête :

(...)

TITRE QUATRIEME : Impôt sur les gains immobiliers

CHAPITRE PREMIER : Généralités

Objet

Art. 87 ¹ L'impôt sur les gains immobiliers a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation d'un immeuble, d'une part d'immeuble ou d'une force hydraulique faisant partie de la fortune privée ou de la fortune commerciale du contribuable, ainsi que lors de l'aliénation de droits à de tels éléments.²⁷⁾

² Le bénéfice lié au transfert à un tiers d'un droit grevant un immeuble ne constitue pas un gain immobilier.

³ Les gains ne sont imposés que s'ils se montent à 4 000 francs au moins.

⁴ Sont soumis à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice, à titre d'exception :

a) les gains réalisés sur les immeubles dont le contribuable fait le commerce dans l'exercice de sa profession;

b) les bonifications ou indemnités pour la charge temporaire d'immeubles et de forces hydrauliques constituée par des servitudes, ou par des restrictions de la propriété fondées sur le droit public, et pour l'octroi temporaire de droits personnels à l'exploitation ou à la jouissance; lorsque ces bonifications se rapportent à des actes juridiques équivalant à une aliénation partielle, elles ne sont imposables que dans la mesure où elles excèdent la part au prix d'acquisition;

a) les sommes amorties conformément au droit fiscal et non imposées, qui sont réalisées lors d'une aliénation (art. 16, al. 2, lettre a).

Assujettissement

Art. 88 ¹ Celui qui aliène un immeuble ou une force hydraulique sis dans le Canton, ou celui qui cède un droit à un immeuble est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers.

^{1bis} Les cohéritiers sont soumis à l'impôt sur les gains immobiliers pour leur participation au gain au sens des articles 619 du Code civil suisse (CC)⁸⁾ et 28 à 35 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)^{9), 28)}.

² La Confédération, selon le droit fédéral, et l'Etat du Jura sont exonérés de l'impôt sur les gains immobiliers, de même que les communes municipales, les communes mixtes et les syndicats de communes, les Eglises reconnues et leurs paroisses pour

les gains qu'elles réalisent sur leur propre territoire.

Aliénation

Art. 89 ¹ Toute aliénation qui opère le transfert de la propriété d'un immeuble donne lieu à imposition. ²⁷⁾

² Sont considérés en particulier comme aliénation la vente, l'échange, l'expropriation, l'apport dans une société, le transfert d'immeubles d'une société à un détenteur de droits de participation, le partage successoral, la dissolution d'une collectivité, la participation du cohéritier au bénéfice (art. 619 CC et 28 à 35 LDFR) et les participations à un gain immobilier fondées sur un droit public. ²⁷⁾

³ Sont assimilés à une aliénation ²⁷⁾ :

a) les actes juridiques qui, relativement au pouvoir de disposer d'un immeuble, équivalent effectivement et économiquement à une aliénation, comme la réalisation de la participation majoritaire à une société immobilière et le transfert à titre onéreux d'un droit d'emption grevant un immeuble;

b) ²⁷⁾ la constitution de servitudes de droit privé sur un immeuble ou une force hydraulique ou les restrictions de droit public à la propriété foncière, lorsque celles-ci limitent l'exploitation ou diminuent la valeur vénale de l'immeuble de manière durable et essentielle et qu'elles donnent lieu à une indemnité; l'indemnité n'est pas soumise à l'impôt sur les gains immobiliers lorsqu'elle est imposable comme rendement de la fortune immobilière, notamment lorsqu'elle consiste en un revenu de droit de superficie (art. 19, al. 1, lettre c) ou en un revenu provenant d'un droit à l'exploitation.

⁴ Par droit à l'exploitation, il faut entendre en particulier celui d'extraire de la pierre, du gravier, du sable, de la marne, de la tourbe, du charbon et d'autres minéraux, ainsi que celui de prendre ou d'utiliser de l'eau ou la force hydraulique.

Exceptions à l'imposition

a) Non-assujettissement

Art. 90 ²⁹⁾

b) Imposition différée

Art. 91 ¹ L'imposition du gain immobilier est différée :

a) ²⁷⁾ en cas de remembrement opéré soit en vue de remaniement parcellaire, de l'établissement d'un plan de quartier, de rectification de limites ou d'arrondissement de l'aire agricole, soit dans le cadre d'une procédure d'expropriation ou en raison d'une expropriation imminente;

b) ... ²⁹⁾

c) ⁴¹⁾ en cas de restructurations d'entreprises constituées en raison individuelle ou en société de personnes selon l'article 17 et en personnes morales selon l'article 73;

d) ²⁷⁾⁴¹⁾ en cas d'aliénation d'un immeuble faisant partie des immobilisations nécessaires à l'exploitation (art. 28 et 74b), à condition que le produit de cette aliénation soit affecté dans un délai raisonnable à l'acquisition en Suisse d'un immeuble semblable et destiné à remplir la même fonction dans l'entreprise; pour les immeubles agricoles et sylvicoles, l'imposition est également différée si le bien acquis en remplacement appartient au contribuable et est exploité par lui-même, mais qu'il n'a pas la même fonction dans l'entreprise ou si le produit de l'aliénation est affecté à l'amélioration d'immeubles agricoles ou sylvicoles;

e) ⁴¹⁾ en cas de restructurations d'institutions de prévoyance au sens de l'article 69, alinéa 1, lettre f;

f) ²⁸⁾ en cas de transfert de propriété entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 CC) ou de prétentions découlant du droit du divorce, pour autant que les deux époux soient d'accord;

g) ²⁸⁾ en cas d'aliénation de l'habitation (maison ou appartement) ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai approprié, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage;

h) ²⁸⁾⁴¹⁾ en cas de transfert de propriété par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs), donation ou avancement d'hoirie; en cas d'avancement d'hoirie, la gratuité est admise si la prestation du cessionnaire consiste exclusivement :

– en la reprise d'une charge constituée par des créances hypothécaires en faveur de tiers;

– en la constitution, en cas de cession à des descendants, d'un droit d'habitation ou d'un usufruit en faveur du cédant;

– en l'engagement de verser des compensations aux cohéritiers.

² Lorsque l'immeuble acquis en remploi (lettres d et g de l'alinéa 1) est sis à l'extérieur du Canton et qu'il est aliéné ultérieurement, les gains bruts qui ont fait l'objet d'une imposition différée dans le Canton sont soumis à l'impôt. ²⁸⁾

³ Lorsque l'imposition est différée en raison d'un remploi privé (lettre g de l'alinéa 1) ou d'un remploi commercial (lettre d de l'alinéa 1), l'impôt n'est reporté que pour la part du gain compensée dans le montant réinvesti dans l'immeuble de remplacement. La part des réserves latentes dégagées par la réalisation de l'ancien élément de fortune qui n'est pas réinvestie est soumise à l'impôt sur le revenu. ²⁸⁾

CHAPITRE II : Evaluation du gain immobilier

Principe

Art. 92 ¹ La différence entre le prix de revient de l'immeuble et le produit de l'aliénation constitue le gain immobilier.

² Le prix de revient correspond au prix d'acquisition augmenté des impenses.

³ Le prix d'acquisition et les impenses sont indexés en vue du calcul du gain immobilier (art. 101).

Prix d'acquisition a) En général

Art. 93 ¹ Le prix d'acquisition correspond au prix d'achat inscrit au registre foncier ou au prix moindre effectivement payé. Un prix plus élevé n'est pris en considération que si le propriétaire précédent a acquitté l'impôt sur le gain immobilier, y compris les amendes fiscales éventuelles, sur la totalité du produit réel de l'aliénation.

² Les prestations périodiques portées au compte de l'aliénateur sont capitalisées et font partie du prix d'acquisition, indépendamment de celles qui sont effectivement fournies. Les articles 22, lettre f, et 32, alinéa 1, lettre b, sont réservés.

³ Le prix d'acquisition d'un immeuble acquis par voie d'échange équivaut au produit imputé à l'acquéreur pour l'immeuble cédé en échange.

⁴ Si la dernière aliénation imposable remonte à plus de 30 ans, l'aliénateur peut faire valoir, comme prix d'acquisition, la valeur officielle en vigueur 30 ans auparavant; dans ce cas, la durée de possession (art. 104) est de 30 ans et seules les impenses consenties sur l'immeuble durant ce même laps de temps peuvent être prises en compte. ⁴³⁾

b) Acquisition par voie de succession ou donation

Art. 94 ²⁹⁾

c) En cas

Art. 95 ²⁷⁾ ¹ Si, lors de l'acquisition, l'imposition a été différée selon l'article 91, alinéa

d'imposition différée 1, lettres c, e, f et h, le prix d'acquisition déterminant est celui de la précédente aliénation imposable.

² Si, lors de l'acquisition, l'imposition a été différée selon l'article 91, alinéa 1, lettres a, d et g, le prix d'acquisition déterminant est celui de l'immeuble cédé lors de l'aliénation dont l'imposition a été différée.

³ Lors de l'aliénation d'un immeuble dont l'acquisition ou l'amélioration a donné lieu à une imposition différée, selon l'article 91, alinéa 1, lettres d et g, le gain réinvesti est déduit des dépenses d'investissement.

d) En cas d'aliénation partielle **Art. 96** ¹ Lorsqu'un immeuble n'est aliéné qu'en partie ou s'il est constitué un droit grevant un immeuble, la part correspondante du prix d'acquisition total sert de base à l'imposition de l'aliénation partielle.

² Si le prix d'acquisition n'a pu être imputé entièrement sur le prix de vente, les taxations antérieures sont révisées après la dernière aliénation partielle. Les impôts qui auraient été payés en trop sont remboursés.

³ La somme de toutes les fractions du prix d'acquisition formées lors des différentes aliénations partielles ne saurait dépasser le montant total du prix d'acquisition.

Impenses **Art. 97** ¹ Les impenses sont les frais inséparablement liés à l'acquisition ou à l'aliénation et les frais qui ont contribué à l'amélioration ou à l'augmentation durable de la valeur de l'immeuble.

² En font partie notamment :

a) les droits de mutation, les frais d'actes et d'enchères (sols par franc);

b) ²⁷⁾ les commissions et les frais de courtage usuels ainsi que les frais judiciaires liés à l'achat ou à la vente;

c) les dépenses qui entraînent une augmentation durable de la valeur de l'immeuble, notamment celles qui sont liées aux nouvelles constructions, aux transformations, aux installations d'eau, d'éclairage et de chauffage, aux constructions de routes, aux améliorations foncières et aux endiguements, y compris les contributions volontaires versées dans ce but à une collectivité publique ou privée, sous déduction toutefois des prestations d'assurances et des subventions fédérales, cantonales et communales;

d) les contributions imposées aux propriétaires fonciers, notamment les contributions à la construction de routes, trottoirs et conduites;

e) ²⁷⁾ la valeur du travail personnel du contribuable qui a augmenté la valeur de l'immeuble pour autant qu'elle ait été imposée au titre de l'impôt sur le revenu;

f) ²⁷⁾ les indemnités versées en vue de la constitution d'une servitude ou d'une charge de droit privé ou pour une restriction de droit public limitant l'exploitation ou diminuant la valeur vénale de l'immeuble de manière durable et essentielle ou de la suppression d'un tel droit grevant l'immeuble;

g) la valeur déterminée des impenses futures, si le contribuable s'engage par contrat à les effectuer dans un proche avenir après l'aliénation;

h) les frais consacrés à un projet non exécuté spécifiquement conçu pour l'immeuble et irréalisable ailleurs.

³ Les frais de gérance et d'entretien courant ne constituent pas des impenses.

⁴ Les impenses sont en principe établies au moyen de pièces justificatives. Le Gouvernement détermine par voie d'ordonnance les conditions auxquelles une expertise peut être admise ainsi que le contenu de celle-ci.

Produit

Art. 98¹ Le produit de l'aliénation comprend toutes les prestations mises à charge de l'acquéreur. Les prestations périodiques sont comptées à raison de leur valeur en capital.²⁷⁾

² En cas d'échange, la valeur vénale vaut comme produit, sous réserve de dispositions conventionnelles correspondant aux conditions économiques.

³ Lors d'une vente d'immeuble entre une société de capitaux et le détenteur d'une participation importante à cette société, la valeur vénale est considérée comme produit de l'aliénation.

⁴ Le montant remis aux cohéritiers au titre de participation au gain selon les articles 619 du Code civil suisse et 28 à 35 de la loi fédérale sur le droit foncier rural est déduit du produit de l'aliénation. Il en va de même du montant remis à un autre ayant droit en vertu du droit public. L'aliénateur répond solidairement avec le bénéficiaire de la part au gain de l'impôt à payer par ce dernier.²⁷⁾

Art. 99²⁹⁾

Imposition dans le temps²⁷⁾

Art. 100¹ Tous les gains ou pertes de 4 000 francs au moins réalisés par l'aliénateur lors de l'aliénation d'immeubles au cours d'une même année civile sont additionnés en vue de leur imposition, à condition que ces aliénations aient été soumises à l'impôt dans le Canton en raison de l'assujettissement subjectif du contribuable.²⁷⁾

^{1bis} Pour les contribuables tenant comptabilité, les gains et les pertes sont additionnés pour autant qu'ils soient réalisés au cours du même exercice commercial.²⁸⁾

² Le cas échéant, les décisions de taxation antérieures portant sur le gain de la même période au sens des alinéas 1 et 1bis sont révisées.²⁷⁾

Calcul du gain immobilier

Art. 101¹ Pour le calcul du gain immobilier, le prix de revient de l'immeuble est indexé. Le taux d'indexation correspond à 50 % du taux de renchérissement qui découle de l'indice suisse des prix à la consommation.

² Le prix d'acquisition et toutes les impenses sont indexés individuellement à partir de la date de leur réalisation. Si cette date est antérieure à l'année 1940, c'est l'indice de cette année qui s'applique.

CHAPITRE III : Calcul de l'impôt

Tarif

Art. 102 L'impôt sur le gain immobilier est calculé sur la base du tarif suivant :

gain imposable (en francs)		taux d'impôt simple
4 000	à 50 000	3,5 %
50 100	à 100 000	4,5 %
100 100	à 200 000	5,5 %
200 100	et plus	6 %

Majoration de l'impôt

Art. 103 ¹ Si le contribuable a été propriétaire de l'immeuble aliéné pendant moins de cinq ans, l'impôt sur le gain immobilier est majoré selon les règles suivantes :

durée de possession	majoration du montant de l'impôt
moins de 2 ans	50 %
de 2 à moins de 5 ans	25 %

² L'impôt sur le gain immobilier n'est pas majoré :

- lorsque l'immeuble est aliéné au cours de la liquidation d'une succession²⁷⁾;
- lorsque les circonstances excluent toute intention de spéculation.

Réduction de l'impôt

Art. 104 ¹ Si le contribuable a été propriétaire de l'immeuble aliéné pendant dix ans au moins, l'impôt sur le gain immobilier est réduit de 1 % par année de possession au-delà de la dixième année, mais au maximum de 30 %.²²⁾

² La réduction prévue à l'alinéa précédent se calcule dès la dernière aliénation imposable si l'immeuble a été acquis par une transaction donnant lieu à une imposition différée (art. 91).²⁷⁾

³ ...²⁹⁾

(...)

¹⁾ [RSJU 101](#)

⁸⁾ [RS 210](#)

⁹⁾ [RS 211.412.11](#)

²²⁾ Nouvelle teneur selon le ch. I de la loi du 20 octobre 1993, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1994

²⁷⁾ Nouvelle teneur selon le ch. I de la loi du 17 mai 2000, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2001

²⁸⁾ Introduit(e)(s) par le ch. I de la loi du 17 mai 2000, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2001

²⁹⁾ Abrogé(e)(s) par le ch. I de la loi du 17 mai 2000, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2001

⁴¹⁾ Nouvelle teneur selon le ch. I de la loi du 25 janvier 2006, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2006

⁴³⁾ Introduit(e) par le ch. I de la loi du 25 janvier 2006, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2006