

REPONSE DU GOUVERNEMENT A LA QUESTION ECRITE DE MONSIEUR STEPHANE THEURILLAT, DEPUTE (PDC-JDC) INTITULEE "DUREE DE TRAITEMENT DE L'IMPOSITION D'UN GAIN IMMOBILIER" (N°2865)

L'auteur de la question écrite rappelle les règles applicables en matière de calcul du gain immobilier. Il estime qu'au vu de l'absence de difficulté à la détermination du montant, la fixation de l'impôt devrait intervenir à brève échéance. L'auteur souligne toutefois que tel n'est pas le cas, dans la mesure où les taxations du gain immobilier nécessitent un temps relativement élevé, soit plus de 18 mois dans certains cas.

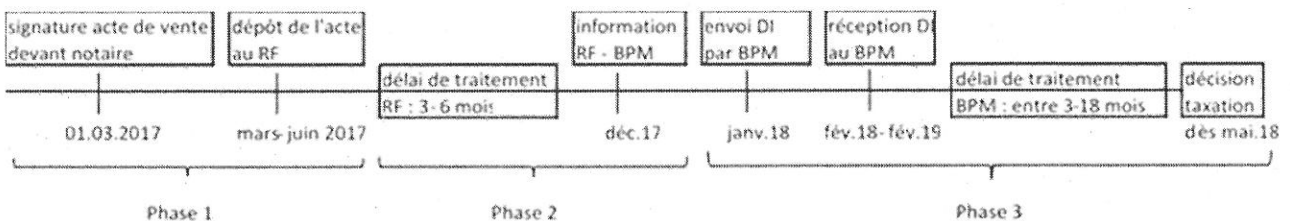
En préambule, le Gouvernement tient à souligner que cet exposé des faits n'est pas le reflet de la réalité. En effet, tant les notaires que les contribuables émettent régulièrement des critiques sur la complexité du calcul du gain immobilier et notamment sur la détermination du prix de revient. Avec les complications liées aux remaniements parcellaires, aux nouvelles mensurations, aux échanges immobiliers ainsi qu'aux morcellements, le remplissage de la déclaration d'impôt pour gain immobilier ne peut être qualifié de facile. Ainsi, dans le 90% des cas, les taxations arrêtées par l'autorité fiscale ne correspondent pas aux calculs déposés.

En outre, il semble important au Gouvernement jurassien de rappeler le processus applicable au traitement des gains immobiliers. Ce processus comporte trois phases. Dans une première phase, un acte de vente est signé devant le notaire qui doit ensuite le déposer au Registre foncier (RF). Le dépôt au RF peut être fait le jour de la signature ou plusieurs mois plus tard. Le notaire attend en général de disposer de toutes les garanties quant au paiement.

Dans une seconde phase, le RF inscrit la vente et lui attribue un numéro de pièce justificative. Le RF effectue alors un contrôle des actes déposés et n'avise le Secteur des gains immobiliers de la vente qu'une fois ce contrôle terminé, soit dans un délai oscillant entre 3 et 6 mois. L'autorité fiscale n'est ainsi nantie d'une vente immobilière que plusieurs mois après que celle-ci soit signée devant le notaire.

Dans une troisième phase, à réception des informations du RF, le Secteur des gains immobiliers ouvre le dossier et procède à l'envoi d'une déclaration d'impôt par série, une fois par mois. Un délai d'un mois est accordé au contribuable pour retourner celle-ci à l'autorité fiscale. Des prolongations de délais sont octroyées à ceux qui en font la demande. En effet, le remplissage de la déclaration d'impôt pour gain immobilier implique pour le contribuable de retrouver les actes d'acquisition ainsi que toutes les factures d'impenses. Dans certains cas et si les travaux consentis dans le bâtiment datent de plus de 10 ans, une expertise immobilière peut être demandée à un architecte. Pour toutes ces raisons, lorsque la déclaration d'impôt pour gain immobilier est retournée à l'autorité fiscale, un délai pouvant atteindre une année depuis la vente s'est parfois déjà écoulé. Les dossiers sont ensuite triés et traités selon leur ordre d'arrivée et selon leur complexité.

Le processus peut, dès lors, être schématisé comme suit :



Cela étant dit, le Gouvernement répond comme suit aux questions posées par le groupe PDC-JDC :

1. Au vu des éléments précités, il semble au Gouvernement qu'un délai moyen d'une année pour la taxation d'un dossier dès sa réception par le Service des contributions peut être qualifié d'acceptable. Ce délai peut évidemment varier, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la complexité du dossier.
2. A titre liminaire, il sied de rappeler que, depuis 2006 et suite à la restructuration de l'Etat adoptée par le Parlement, le Secteur des gains immobiliers a été diminué d'un demi-poste à plein temps. Depuis lors, seul un taxateur est en charge de la gestion administrative, de la taxation, des renseignements aux contribuables ou aux mandataires ainsi que de la formation des notaires stagiaires. En outre, le nombre de ventes immobilières a augmenté d'environ 14% au cours des 15 dernières années. Selon les statistiques basées sur les ventes immobilières conclues entre 2012 et 2014, le délai moyen pour le traitement des gains immobiliers est de :
 - 0 à 6 mois dès réception de la déclaration d'impôt pour environ 26% des dossiers ;
 - 6 à 12 mois dès réception de la déclaration d'impôt pour environ 32% des dossiers ;
 - 12 à 18 mois dès réception de la déclaration d'impôt pour environ 30% des dossiers.

Ainsi, environ 88% des dossiers sont traités dans un délai maximum de 18 mois dès la réception de la déclaration d'impôt pour gains immobiliers. A ce propos, il est utile de souligner que pour les ventes conclues en 2015, 20% des déclarations d'impôt envoyées aux contribuables concernées n'ont pas encore été retournées à l'autorité fiscale.

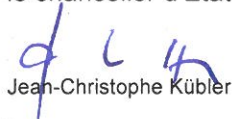
Sur cette base, le Gouvernement jurassien reconnaît que le délai de traitement de certains dossiers devrait pouvoir être amélioré. Pour ces raisons, des mesures à l'interne du Secteur du gain immobilier seront étudiées et mises en œuvre dans un avenir proche. Afin d'optimiser au mieux ces mesures, des contacts ont, par ailleurs, d'ores et déjà été pris avec le Registre foncier afin qu'une nouvelle méthode de transmission des documents soit mise en place.

3. Il s'agira d'examiner l'opportunité et les délais dans lesquels les applications du système informatique utilisé par le Secteur des gains immobiliers, qui utilise le même logiciel depuis 1989, pourront être renouvelées. Cette analyse devra s'inscrire dans le processus global d'amélioration de l'informatisation du Service des contributions.

Delémont, le 14 mars 2017

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Certifié conforme
le chancelier d'Etat


Jean-Christophe Kübler