



A retourner d'ici au :

Année d'aliénation :

La présente formule doit être remplie et retournée, accompagnée des pièces justificatives, à l'administration fiscale cantonale, Service des bénéfices et gains immobiliers, Case postale 3937, 1211 Genève 3, dans un délai de trente jours à compter de la date d'aliénation de bien immobiliers sis dans le canton de Genève.

MANDATAIRE:

Déclaration n°:

N°

(n° de la déclaration fiscale remplie dans le canton de Genève)

Aliénateur : *(les personnes physiques et morales doivent remplir une déclaration pour chaque opération)*

Nom, prénom, raison sociale :

(les personnes morales doivent également indiquer le nom de l'administrateur responsable)

Adresse :

Profession, but de la société :

Téléphone :

Pour les personnes physiques, cette opération relève :

a) du commerce professionnel d'immeubles

b) de la gestion du patrimoine privé

(rayer la mention inutile)

Genre de mutation :

notamment, vente, échange, partage, apport à une société, transfert de la fortune privée dans la fortune commerciale, transfert de la fortune commerciale dans la fortune privée, cession d'un droit d'emption, les transferts d'actions ou de parts de sociétés immobilières.

Provenance des biens ou actifs aliénés totalement ou partiellement :

(y compris actions ou parts de sociétés immobilières au sens de l'article 30, alinéa 3 LIPM, achat, donation, succession, etc, art 82 LCP)

Précédent propriétaire :

Désignation de l'acquéreur :

(nom, prénom, raison sociale, adresse)

Actions ou parts de sociétés :

Aliénation de _____ actions ou parts de la société immobilière _____

Lieu de situation (commune)

N° de parcelle - bâtiment

Contenance

Date d'acquisition

Date d'aliénation

Durée de possession

CALCUL DU GAIN IMMOBILIER (ART. 82 & 83 LCP)

Valeur d'aliénation

F _____

Commission de vente

./ F _____

Bénéficiaire :

Nom, prénom, raison sociale et adresse

_____**Valeur nette d'aliénation**

F _____

Valeur d'acquisition

F _____

Valeur d'acquisition = prix d'acquisition ou estimation fiscale 10 ans avant l'aliénation majorée de 30% ou estimation fiscale 5 ans avant l'aliénation s'il s'agit d'un locatif ou estimation successorale (biffer ce qui ne convient pas)

Impenses

a) commission

F _____

bénéficiaire :

Nom, prénom, raison sociale et adresse

b) Autres impenses

(indiquer le détail ainsi que les montants)

_____ F _____

_____ F _____

_____ F _____

_____ F _____

Total

./ F _____

Gain immobilier imposable (ou perte)

F _____

(A laisser en blanc)

Le soussigné certifie que la présente déclaration est sincère, complète et conforme à la vérité

Lieu et date : _____ Signature _____

Annexes :_____

_____**Observations :**_____

REMPLOI (ART. 85 LCP)

- L'application des dispositions de l'article 85 LCP sera-t-elle demandée ? oui - non

- Avez-vous déjà bénéficié des dispositions en matière de emploi ? Si oui: N° du bordereau

Date.....

DEMANDE DE REMPLOI

Vente du	_____ (valeur nette d'aliénation)	F	_____
Valeur d'acquisition (art. 82 LCP)		./.	
Bénéfice imposable		F	_____
Acquisition nouvelle	du _____		
	de _____		
	Commune _____		
	- terrain	F	_____
	- bâtiment	F	_____
	- frais	F	_____
	Total	F	_____
	Valeur d'acquisition	./.	
 Remploi (art. 85 LCP)		F	_____
		./.	F _____
 Résultat		+ ./.	F _____

CALCUL DE L'IMPÔT (ART. 84 LCP)

Lieu de situation des immeubles (communes)	Gains imposables	Taux %	Montant	Répartition	
				Canton	Communes
Montant dû					
./.			remploi (montant différé ou remboursé)		
Solde					
Taxé le					

Loi générale sur les contributions publiques (extraits)

Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

Art. 80 - Objet

- 1 L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers a pour objet le bénéfice net provenant de l'aliénation d'immeubles ou de parts d'immeubles sis dans le canton ainsi que certains gains que ces immeubles procurent sans aliénation.
- 2 Sont assimilés à des immeubles les actions ou parts de sociétés immobilières au sens de l'article 30 alinéa 3 de la loi sur l'imposition des personnes morales (LIPM).
- 3 L'impôt est dû par l'aliénateur ou le bénéficiaire du gain même s'il est domicilié hors du canton. Les époux vivant en ménage commun sont considérés comme contribuables distincts. Le conjoint aliénateur ou bénéficiaire du gain est seul responsable du paiement de l'impôt dû.
- 4 Est considéré comme aliénation tout acte qui confère à un acquéreur la propriété ou la réelle disposition économique d'un immeuble, soit notamment la vente, l'échange, le partage, l'expropriation et l'apport dans une société.
- 5 Le transfert d'un immeuble ou part d'immeuble de la fortune privée dans la fortune commerciale ou de la fortune commerciale dans la fortune privée est assimilé à une aliénation.

Art. 81 Exemption -

Imposition prorogée

- 1 L'imposition est prorogée en cas d'aliénation en raison:
 - a) d'actes juridiques entre époux;
 - b) d'avancement d'hoirie ou de donation;
 - c) d'échange;
 - d) de remboursement effectué en vue d'un remaniement parcellaire, de l'établissement d'un plan de quartier, de rectification de limites ou d'arrondissement d'une aire agricole.
- 2 Lors d'un partage ou d'un échange, l'impôt est perçu immédiatement sur la somme reçue pour la part qui représente une plus-value de l'immeuble aliéné.

Exonérations

- 3 L'impôt n'est pas perçu :
 - a) en cas de vente forcée, lorsque les créanciers saisissants, gagistes ou admis définitivement à l'état de collocation ne sont pas entièrement désintéressés;
 - b) en cas de revente d'un immeuble que le créancier ou la caution d'une créance hypothécaire avait dû acquérir dans une vente forcée pour se couvrir de sa créance si elle n'est pas entièrement éteinte par le prix de vente;
 - c) en cas de succession ou de partage successoral.
- 4 L'alinéa 3, lettre a, de la présente disposition ne s'applique pas lors de l'aliénation d'un immeuble intervenant dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage intentée contre une personne morale.

Art. 82 - Calcul du bénéfice

- 1 Le bénéfice ou gain imposable est constitué par la différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition.

Valeur d'acquisition

- 2 La valeur d'acquisition est égale au prix payé pour l'acquisition du bien, augmentée des impenses, ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.
- 3 Lors de l'aliénation d'un immeuble acquis par un transfert justifiant la prorogation de l'imposition, le prix d'acquisition est celui de la dernière aliénation soumise à l'impôt qui est aussi déterminante pour fixer la durée de possession.
- 4 Lorsque le bien a été acquis par dévolution pour cause de mort ou à la suite d'une déclaration d'absence, la valeur d'acquisition est égale à la valeur fixée par le département pour la perception des droits de succession ou d'enregistrement, augmentée du montant desdits droits.
- 5 Lorsque l'acquisition est intervenue plus de dix ans avant l'aliénation, le contribuable peut demander que soit considérée comme valeur d'acquisition la valeur fiscale 5 ans avant l'aliénation s'il s'agit d'un immeuble locatif au sens de l'article 48, lettre a, et la valeur fiscale 10 ans avant l'aliénation majorée de 30% s'il s'agit d'un autre immeuble.

Valeur d'aliénation

- 6 La valeur d'aliénation est égale au prix de vente diminué des impenses que l'aliénateur a supportées à cette occasion.
- 7 Le prix de vente comprend l'ensemble des prestations de tout genre auxquelles l'acquéreur s'oblige à l'égard de l'aliénateur.

Impenses

- 8 Sont considérés comme impense les frais liés à l'acquisition ou à l'aliénation de l'immeuble et les dépenses qui en ont augmenté la valeur.

Immeubles figurant dans les comptes

- 9 Lorsque l'immeuble appartient à une personne morale ou à une personne physique astreinte à tenir des livres dans les comptes de laquelle il figure, le bénéfice ou gain imposable correspond à la différence entre la valeur d'aliénation et le montant pour lequel l'immeuble figure dans les comptes. Les alinéas 2 à 5 et 8 de la présente disposition ne s'appliquent pas.

Art 83 - Autres gains

- 1 Sont également soumises à l'impôt les prestations de tout genre que reçoit, avant ou après l'aliénation, le propriétaire d'un bien ou actif immobilier ou le titulaire d'un droit immobilier réel ou personnel, soit notamment
 - a) le produit de la cession du droit d'acquérir un immeuble, de droit d'emption et de préemption et la substitution dans le bénéfice d'une promesse de vente;
 - b) le produit de la constitution, la modification ou la radiation de charges ou, le cas échéant, de droits de superficie, qui, sous la forme de servitudes de droit privé ou de restrictions de la propriété fondées sur le droit public, atteignent de façon essentielle et durable l'exploitation ou la valeur d'aliénation d'un immeuble
 - c) les dédits et peines conventionnels résultant de l'inexécution d'un contrat relatif à l'immeuble;
 - d) les indemnités de tout genre, quelle que soit leur appellation, liées à l'aliénation du bien ou actif immobilier ou à une des transactions prévues à cet article.
- 2 Lorsqu'une de ces prestations est liée à l'aliénation d'un immeuble, elle fait partie de la valeur d'aliénation selon l'article 82; dans les autres cas, elle est soumise à l'impôt au moment où elle est acquise, sous déduction éventuelle des seuls frais s'y rapportant directement.

Art. 84 - Taux de l'impôt

- 1 L'impôt est perçu de l'aliénateur ou du bénéficiaire du gain sur le montant global du bénéfice ou du gain nets au taux suivants :
 - a) 50% lorsqu'il a été propriétaire des biens ou actifs immobiliers, ou titulaire des droits immobiliers, (réels ou personnels) pendant moins de 2 ans;
 - b) 40% lorsqu'il l'a été pendant 2 ans au moins, mais moins de 4 ans;
 - c) 30% lorsqu'il l'a été pendant 4 ans au moins, mais moins de 6 ans;
 - d) 20% lorsqu'il l'a été pendant 6 ans au moins, mais moins de 8 ans;
 - e) 15% lorsqu'il l'a été pendant 8 ans au moins, mais moins de 10 ans;
 - f) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 25 ans;
 - g) 0% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.

- 2 Lorsque, postérieurement à l'acquisition d'un immeuble, des travaux lui ont apporté une plus-value d'une certaine importance, le gain est déterminé et imposé séparément pour les divers éléments selon la durée de propriété de chacun d'eux; si la répartition du bénéfice entre les divers éléments ne peut être déterminée, elle est fixée par estimation.

Art. 85 - Remploi

- 1 L'impôt est remboursé en cas de remploi du bénéfice résultant de l'aliénation:
 - a) d'un logement (villa ou appartement) occupé par le propriétaire qui aliène;
 - b) d'une propriété exclusivement agricole exploitée par le propriétaire qui aliène, son conjoint ou un membre en ligne directe de sa famille;
 - c) de tout autre immeuble cédé à l'Etat, à une commune genevoise ou à une corporation de droit public genevois pour cause d'utilité publique ou d'intérêt général.
- 2 Il y a remploi au sens de l'alinéa précédent lorsque l'aliénateur utilise le produit de l'aliénation pour acquérir, construire ou transformer un immeuble de même nature, pourvu qu'il ne s'écoule pas plus de 5 ans entre les deux opérations.
- 3 N'est remboursé que l'impôt relatif au bénéfice qui a été effectivement investi, en plus du montant de la valeur d'acquisition du bien aliéné.
- 4 L'impôt remboursé est exigible lors de l'aliénation de l'immeuble de remplacement; les aliénations dont l'imposition est prorogée n'entrent pas en ligne de compte, mais l'acquéreur reprend l'obligation de l'aliénateur dans les cas de l'article 81, alinéa 1, lettres a et b.
- 5 La prescription et la péremption ne commencent à courir qu'au moment de l'aliénation donnant lieu à la perception de l'impôt.

Art. 86 - Déclaration

- 1 Toute aliénation ou prestation doit être déclarée au département par l'aliénateur ou le bénéficiaire du gain, dans un délai de 30 jours à compter de la date de l'opération, sur la formule établie par le département, en y joignant les pièces justificatives.

Art. 86 A - Consignation et sûretés

- 1 Lors de la passation d'un acte translatif de la propriété d'un immeuble ou de tout autre droit immobilier réel ou personnel, l'aliénateur est tenu de consigner entre les mains du notaire qui instrumente ou du préposé à l'office des poursuites et des faillites la partie du prix correspondant en pour-cent au taux de l'impôt, ou des sûretés équivalentes.
- 2 Sauf accord du département, le notaire doit refuser d'instrumenter tant que la consignation n'a pas été effectuée. Les fonds destinés à la part de l'impôt sont consignés chez le notaire, sans intérêts.
- 3 En cas de doute sur la somme à consigner, le département fixe cette somme dans les huit jours à compter de la réception de la requête de l'aliénateur.
- 4 Lorsque le bénéfice réalisé lors de l'aliénation d'immeubles est soumis à un impôt annuel entier sur le revenu, l'aliénateur peut, à sa demande, être dispensé du versement de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers moyennant remise d'une garantie bancaire dont les termes et conditions sont fixés par le département.
- 5 Lorsque l'aliénation de l'immeuble intervient dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage intentée contre une personne morale, la somme à consigner correspond à la partie du bénéfice résultant de l'opération multipliée par le taux maximum de l'impôt sur le bénéfice de la personne morale, compte tenu des centimes additionnels cantonaux et communaux.

Art. 86 B - Provision

- 1 Le bénéfice réalisé par le promoteur d'une opération immobilière soumise à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, peut être affecté à la constitution d'une provision.
- 2 Cette provision doit être utilisée dans un délai de cinq ans pour une nouvelle opération de construction, de transformation et de rénovation d'un immeuble soumise à la loi générale sur le logement et la protection des locataires.
- 3 Le montant du bénéfice réinvesti ne peut dépasser:
 - a) la différence entre le prix du nouvel immeuble construit et le prix de revient de l'immeuble aliéné;
 - b) le coût de la transformation;
 - c) le coût de la rénovation.
- 4 Si la provision n'est pas utilisée ou n'est que partiellement utilisée dans un délai de cinq ans, elle doit être dissoute et portée au crédit du compte de résultat.

Perception

- 1 Sous réserve de l'application de l'article 86A al. 4 LCP, l'impôt doit être acquitté dans les 30 jours suivant la notification de la taxation; les montants impayés portent intérêt dès l'expiration de ce délai.

- 2 Lorsque le bénéfice réalisé lors de l'aliénation d'immeubles est soumis à l'impôt annuel entier sur le revenu, le bénéfice net ou le revenu net, l'impôt acquitté sur les bénéfices et gains immobiliers est imputé ultérieurement sur l'impôt annuel entier ou remboursé pour la part qui en excède le montant, sans intérêts.

- 3 En cas de remploi selon l'art. 85 LCP, l'impôt perçu est remboursé sans intérêt.

- 4 L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers est au bénéfice d'une hypothèque légale sans inscription dans les termes prévus par l'article 80 de la loi d'application du code civil et du code des obligations, lorsque :

- la consignation prévue à l'article 86A LCP n'a pas été effectuée, sans l'accord du département, et l'impôt n'est pas acquitté dans le délai légal;
- l'impôt n'est pas payé dans le délai légal et aucune garantie bancaire n'est remise, sans l'accord du département;
- la consignation a été effectuée, avec ou sans prononcé du département, pour un montant insuffisant fondé sur des éléments manifestement inexacts et l'impôt n'est pas totalement acquitté dans le délai légal.