

Explications relatives à la déclaration

Principes généraux

En vertu des dispositions légales, les personnes non domiciliées en Suisse sont imposables dans le ou les cantons de situation des immeubles dont elles sont propriétaires, dès la date d'inscription au Registre foncier. Il en est de même pour l'arrêt de l'imposition (inscription de la radiation au Registre foncier).

De fait, les impôts qui y sont perçus sont les suivants :

- impôts cantonaux sur la fortune et sur le revenu;
- impôts communaux sur la fortune et sur le revenu;
- impôts fonciers communaux;
- impôts fédéraux sur le revenu.

Conformément à l'art. 134a de la loi fiscale valaisanne, l'autorité fiscale peut exiger que le contribuable domicilié à l'étranger ait un mandataire ou un représentant en Suisse auquel les notifications peuvent être envoyées. Cela peut être le cas lors de difficultés de communication liées à la langue par exemple. En cas de litige il est recommandé de vous adresser auprès d'un conseiller fiscal (fiduciaire) en Suisse, plus particulièrement en Valais, capable de communiquer dans la langue officielle du lieu de situation de l'immeuble, qui pourra vous conseiller et vous renseigner directement sur vos droits et obligations.

Impôts sur la fortune (canton et commune)

La fortune brute imposée est constituée par la **valeur fiscale des bâtiments et des biens-fonds**. Cette valeur fiscale est équivalente à la valeur cadastrale qui nous est communiquée directement par l'administration communale du lieu de situation de l'immeuble.

Cette fortune brute peut être réduite des éventuelles dettes hypothécaires, proportionnellement à l'ensemble de vos biens en Suisse et à l'étranger (répartition). La fortune totale à l'étranger doit être indiquée à sa valeur vénale, justificatifs à l'appui.

Impôts sur le revenu (canton, commune, Confédération)

Le revenu brut est constitué par la **valeur locative** des immeubles qui est fixée en fonction des possibilités locales de location, **et des locations effectives encaissées**. Cas échéant, la valeur locative est réduite au prorata temporis des périodes de locations.

En règle générale, la valeur locative est fixée d'entente avec la commune de situation de l'immeuble s'il y a usage personnel.

Il s'agit du prix que le contribuable **devrait payer comme loyer pour des locaux de même nature** dans une situation comparable. Le fait de se réserver la libre disposition d'un immeuble en tout temps, constitue en effet un avantage économique assimilable à un loyer.

Les frais d'entretien qui ne provoquent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble peuvent être déduits de cette valeur locative brute. Le contribuable peut choisir entre des frais forfaitaires (10% si immeuble de moins de 10 ans, ou 20% si plus de 10 ans) ou des frais effectifs basés sur la présentation des pièces justificatives et payés dans l'année fiscale concernée. Les frais de chauffage et de consommation d'eau sont déductibles uniquement sur la part de location effective de l'immeuble.

Vous êtes invités à utiliser les annexes jointes à la déclaration fiscale pour déclarer ces revenus.

Impôts fonciers (notifiés uniquement par la commune de situation de l'immeuble)

Ces impôts sont perçus pour les immeubles bâtis sur les valeurs fiscales sans défalcation de dettes, au taux fixe de 1 ‰.

Dettes et intérêts passifs

Les intérêts des dettes et les **dettes hypothécaires suisses prouvés** sont déduits proportionnellement à l'ensemble de la fortune en Suisse et à l'étranger (répartition). Pour effectuer un calcul précis, nous devons être en possession de l'ensemble des éléments demandés sous la rubrique "pièces et renseignements à joindre".

Toutefois, **par mesure de simplification**, et pour vous éviter le dépôt de l'ensemble des éléments demandés, nous acceptons une déduction forfaitaire de 10% des intérêts passifs annuels ainsi que le 10% de la dette hypothécaire suisse. Cette solution est appliquée à la seule condition que les attestations de dettes et intérêts passifs grevant l'immeuble en Suisse, établies par l'institut bancaire, valeur au 31 décembre de la période fiscale concernée, soient remises et jointes à la déclaration fiscale. A défaut de pièces justificatives, la déduction sera refusée intégralement.

Taux d'impôts

A l'exception des impôts fonciers communaux, les taux d'impôts sont variables et **déterminés par l'ensemble des biens et des revenus du contribuable en Suisse et à l'étranger** (art. 5 al. 5 LF et art. 7 al. 1 LIFD), comme s'ils étaient imposables dans le canton du Valais et en Suisse.

Pièces et renseignements à joindre

- **La déclaration fiscale ci-jointe et ses annexes** dûment remplie en francs suisses au cours de change du 31 décembre de l'année fiscale concernée, datée et signée.
- Une copie de la déclaration fiscale de votre pays de domicile, avec une copie du bordereau d'impôt correspondant.
- **Un inventaire détaillé à la valeur vénale** de l'ensemble de votre fortune mobilière et immobilière (titres, liquidités, véhicules, œuvres d'arts, biens immobiliers, etc.) au 31 décembre de l'année fiscale concernée, en francs suisses au cours de change du 31 décembre.
- En cas de choix de déduction des frais effectifs d'entretien d'immeuble, une liste des frais y relatifs (utiliser l'annexe 1 de la déclaration) accompagnée de toutes les pièces justificatives; en cas de copropriété, le détail complet de la répartition des charges par millième (détail mentionnant distinctement les frais de chauffage et de consommation d'eau).
- **Le détail des locations brutes encaissées** (charges comprises), avec mention précise des périodes de location de votre bien immobilier (utiliser l'annexe 2 de la déclaration).
- Les attestations des **dettes et intérêts passifs annuels** de l'établissement bancaire de l'année fiscale concernée.

En l'absence de ces éléments, une taxation par estimation sera effectuée sur les rendements locatifs (loyers et/ou valeur locative avec frais d'entretien forfaitaires) aux taux maximums usuels sur les revenus et la fortune.

Nous restons volontiers à votre disposition si nécessaire et vous invitons à privilégier l'utilisation de la messagerie (scc-hp-remises@admin.vs.ch) pour nous contacter.