

**Exemple 3**      **Société anonyme**  
**Gain immobilier assujéti à L'IMPOT SUR LES GAINS IMMOBILIERS**

**Présentation du cas:**

La SA X entre en jouissance de plus-values résultant de mesures d'aménagement et de travaux d'équipement.

Ces "plus-values" sont frappées des prélèvements suivants par la commune Y:

Contribution aux coûts d'aménagement au sens de l'article 142, alinéa 2, lettre e LI01      **200'000**

Plus-value résultant de mesures d'aménagement au sens de l'article 148 LI01      **100'000**

La SA X enregistre ces deux dépenses à l'actif de son bilan commercial.

**Bilan de la SA X avant changement d'affectation**

<u>Actif</u>		<u>Passif</u>	
Actifs circulants	500'000	Dettes	700'000
Terrain	300'000	Capital actions	300'000
Autres immobilisations	<u>450'000</u>	Rés. + report bénéf.	<u>250'000</u>
Total	1'250'000	Total	1'250'000

**Bilan après changement de zone**

<u>Actif</u>		<u>Passif</u>	
Actifs circulants	200'000	Dettes	700'000
Terrain à bâtir	600'000	Capital actions	300'000
Autres immobilisations	<u>450'000</u>	Rés. + report bénéf.	<u>250'000</u>
Total	1'250'000	Total	1'250'000

**Vente du terrain à bâtir**

	<u>Canton</u>	<u>Conf.</u>
Produit (hypothèse)	800'000	800'000
Dépenses d'investissement fiscalement déterminantes	<u>-500'000</u>	<u>-600'000</u> 1)
Gain brut	300'000	200'000
Déduction durée de possession      10 ans      20%	-60'000	
Gain immobilier imposable	240'000	200'000
Autre bénéfice net de la SA (hypothèse)	300'000	300'000

<b>Calcul de l'impôt</b>	<b>Canton</b>	<b>Commune</b>	<b>Paroisse</b>	<b>Conf.</b>	<b>Total</b>
Quotité de l'impôt	2.3	2.3	0.192		4.792
<b>Impôt sur le gain immobilier</b>					
Impôt simple	17'056	17'056	17'056		
Impôt sur le gain immobilier	39'228	39'228	3'275	-	81'730
Majoration selon art. 147 LI      0%	0	0	0	-	0
Impôt sur le gain immobilier, majoration comprise	39'228	39'228	3'275	-	81'730
Imputation prélèvement plus-value selon art. 148 LI	0	-39'228 2)	0	-	-39'228
Impôt dû sur le gain immobilier	39'228	0	3'275	-	42'502
<b>Impôt sur le bénéfice net</b> (Barème 2001, impôt sur le capital négligé)					
Bénéfice net selon bilan commercial		500'000		500'000	
moins gain brut immeuble		<u>-300'000</u>		-	
Bénéfice net avant déduction de la charge constituée par les impôts		200'000		500'000	
Charge constituée par l'impôt sur le gain immobilier		<u>-42'502</u>		<u>-42'502</u>	
Bénéfice net avant déduction de l'impôt sur le bénéfice net		157'498		457'498	
Charge constituée par l'impôt sur le bénéfice net canton, commune, paroisse		<u>-16'712</u> 3)		<u>-16'712</u> 3)	
Charge constituée par l'impôt sur le bénéfice net Conf.		<u>-34'527</u> 3)		<u>-34'527</u> 3)	
Bénéfice net imposable (pas arrondi)		106'259		406'259	
<b>Contributions versées à chaque collectivité publique</b>					
Impôt sur le gain immobilier	39'228	0	3'275	0	42'502
Impôt sur le bénéfice net	8'021	8'021	670	34'527	51'239
Prélèvement sur plus-value	-	100'000	-	-	100'000
Total	47'249	108'021	3'944	34'527	193'741

1) Y compris prélèvement sur plus-value enregistré à l'actif

2) Prélèvement sur plus-value résultant de mesures d'aménagement dans la limite du montant de l'impôt sur le gain immobilier

3) Impôt calculé par approximation (impôt déduit du bénéfice net au titre de charges)