

C2 Donation mixte à la valeur comptable (inférieure à la valeur officielle) – fiscalité option b)

Date	Genre d'impôt	Cédant	Cessionnaire
options	Dans ce genre d'acte juridique, la valeur officielle fait office de prix d'acquisition (dépenses d'investissement) pour l'acquéreur en matière d'imposition du gain immobilier. En conséquence, l'acquéreur a deux options de comptabilisation. Les options a) et b) supposent toutes deux que l'acquéreur exerce cinq ans au mois son activité indépendante et que l'immeuble constitue une part prépondérante de sa fortune commerciale. (délai de blocage).		
Date 2 - option b) Donation mixte	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	Aucun ; vente à la valeur comptable au moment considérée = 200. Les amortissements ne sont pas récupérés.	Comptabilisation au prix de vente de 200. L'acquéreur reprend 100 d'impôt latent (=différence entre le prix d'achat et le prix d'acquisition retenu pour l'imposition du gain immobilier) sous la forme des amortissements cumulés.
	Impôt sur les gains immobiliers	Aucun;; Produit de la cession (200) < dépenses d'investissement (400).	Remise à zéro de la durée de possession.
	Impôt sur les successions et donations (LISD)		Exonération des personnes énumérées à l'article 9 LISD. Sinon, donation imposable 100 = valeur officielle (300) ./ prix (200). Voir aussi l'article 32 LISD en cas d'obligation de rapport à la succession. Il doit y avoir intention de donner.
Date 3- option b) Nouvelle situation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)		La valeur comptable reste égale à 200 à la date de la reprise. Dans notre exemple, la valeur comptable est ensuite progressivement réamortie jusqu'à concurrence de 150. Des investissements de 100 ont été effectués sur la même période.
	Impôt sur les gains immobiliers		Prix d'acquisition = valeur officielle = 300.
Date 4 - option b) Nouvelle aliénation	Impôt cantonal sur le revenu (LI)		Revenu 250 =amortissements cumulés repris (100) plus amortissements récupérés (150). Bénéficie éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 43a LI.
	Impôt fédéral sur le revenu (LIFD)		Revenu 250 =amortissements cumulés repris (100) plus amortissements récupérés (150). Bénéficie éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 37b LIFD.
	Impôt sur les gains immobiliers		Aucun ; produit de la vente 400 = dépenses d'investissement (400, c.-à-d. prix d'achat [300] + impenses induisant une plus-value [100]).