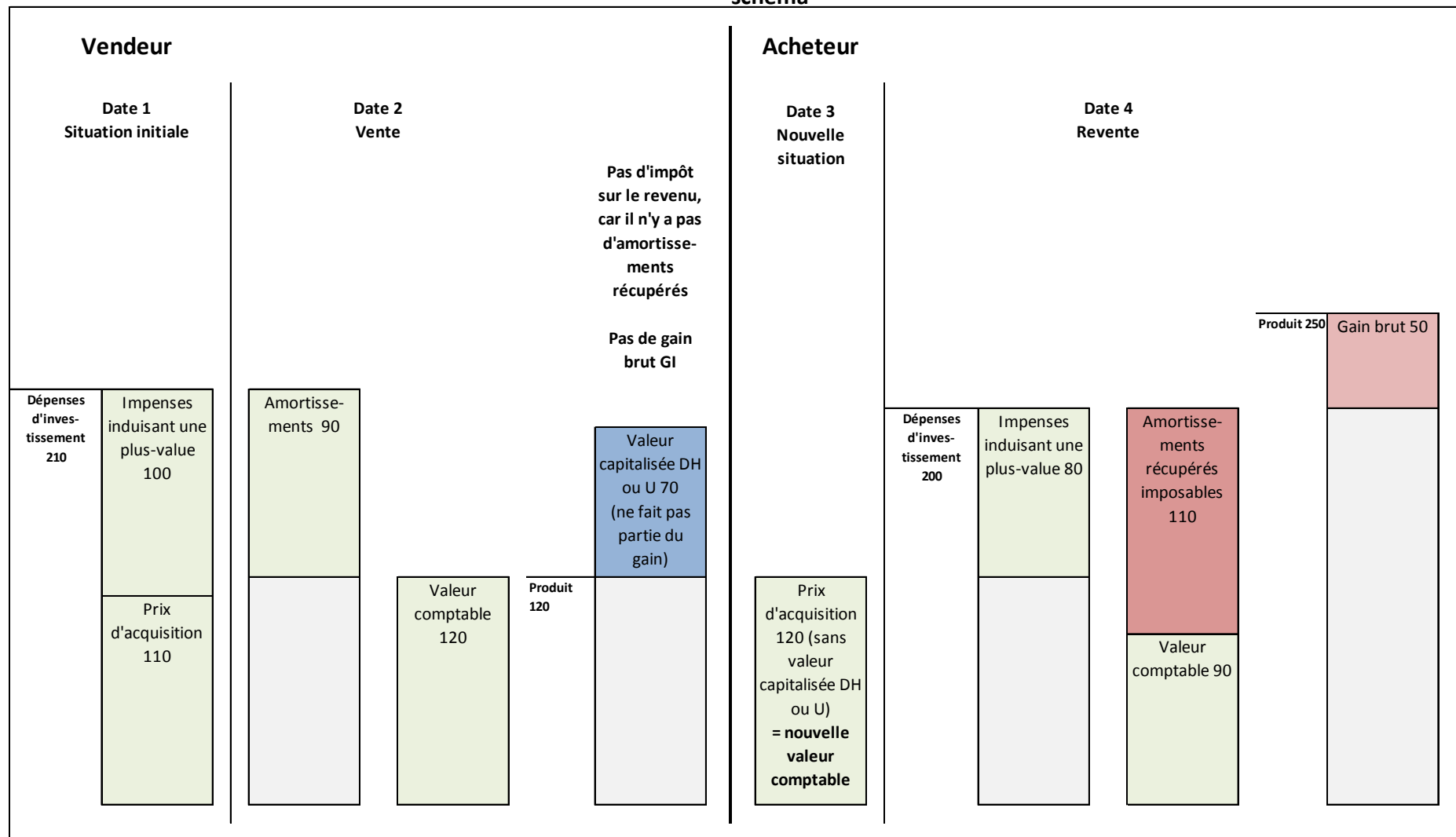


A4

Vente à la valeur comptable avec constitution d'un droit d'habitation (DH) ou d'un d'usufruit (U) sur une partie de l'habitation - schéma



A4 Vente à la valeur comptable avec réserve du droit d'habitation (DH) ou de l'usufruit (UF) d'une partie habitable - fiscalité

Date	Genre d'impôt	Vendeur	Acheteur/descendant
Date 2 Aliénation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	Aucun ; les amortissements ne sont pas récupérés. La valeur actuelle du DH ou de l'UF n'est pas comptée dans le bénéfice, car cette part du prix de vente n'est pas réalisée.	L'acquéreur doit conserver le domaine au moins cinq ans dans sa fortune commerciale après l'avoir repris et le domaine doit constituer une part prépondérante de sa fortune commerciale. (délai de blocage). A défaut, les amortissements cumulés font l'objet d'une imposition complémentaire au chef du vendeur.
	Impôt sur la fortune	UF: l'usufruitier paie l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation. DH: pas d'imposition du bénéficiaire du DH.	UF: le nu-propiétaire ne paie pas l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation. DH: le nu-propiétaire paie l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation diminuée de la valeur du DH.
	Impôt sur les gains immobiliers	<u>Aucun</u> ; Produit de la vente (120) < dépenses d'investissement (210). La valeur actuelle du DH ou de l'UF n'est pas comptée dans le produit de la vente. <u>Pas d'imputation des pertes (art. 143, al. 4 LI)</u> ; perte immobilière (90) = montant total (90) des amortissements admis en droit fiscal.	Remise à zéro de la durée de possession.
	Impôt sur les successions et donations (LISD)		Si somme de la valeur comptable et de la valeur actuelle du DH ou de l'UF < valeur officielle, alors la différence est assujettie à l'ISD.
Date 3 Nouvelle situation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)		La nouvelle valeur comptable déterminante à la date de la reprise était de 120 = prix d'achat hors valeur actuelle du DH ou de l'UF. Dans notre exemple, la valeur comptable est ensuite progressivement réamortie jusqu'à concurrence de 90.
	Impôt sur la fortune	UF: l'usufruitier paie l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation. DH: pas d'imposition du bénéficiaire du DH.	UF: le nu-propiétaire ne paie pas l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation. DH: le nu-propiétaire paie l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation diminuée de la valeur du DH.
	Impôt sur les gains immobiliers		Prix d'achat 120 (hors valeur actuelle du DH ou de l'UF).
Date 4 Nouvelle aliénation	Impôt cantonal sur le revenu (LI)		Revenu 110 = amortissements récupérés (bénéficie éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 43a LI).
	Impôt fédéral sur le revenu (LIFD)		Revenu 110 = amortissements récupérés (limité par art. 18, al. 4 LIFD ; bénéficie éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 37b LIFD).
	Impôt sur les gains immobiliers		Gain brut 50 = produit de la vente 250 :/. dépenses d'investissement 200