

Exemples de droits au gain conventionnels

- 1) A vend un immeuble de sa fortune privée à B, qui la détient également au titre de sa fortune privée. A et B conviennent que A recevra 10% d'un bénéfice d'aliénation ultérieur (après impôts sur les gains immobiliers) si B vend l'immeuble avec profit dans les 20 prochaines années. Après dix ans, B vend l'immeuble à la société C SA avec un gain immobilier de 100 000 francs. B verse des impôts sur les gains immobiliers sur le gain immobilier de 100 000 francs. Il verse 10% du gain net (après impôts sur les gains immobiliers) à A. Pour A, le revenu provenant de la part du gain est exonéré d'impôt (pour éviter une double imposition).
- 2) A vend un immeuble de sa fortune privée à la société B SA. A et B SA conviennent que A recevra 10% d'un bénéfice d'aliénation ultérieur (après impôts sur les gains immobiliers) si B SA vend l'immeuble avec profit dans les 20 prochaines années. Après dix ans, B SA vend l'immeuble à la société C SA avec un gain immobilier de 100 000 francs. B SA verse des impôts sur les gains immobiliers sur le gain immobilier de 100 000 francs. Elle verse 10% du gain net (après impôts sur les gains immobiliers) à A. Pour B SA, l'obligation de participation au gain constitue des charges justifiées par l'usage commercial. En l'absence d'une double imposition, A doit déclarer le revenu provenant de la part du gain comme autre revenu (en vertu de l'art. 19 LI).
- 3) A vend un immeuble de sa fortune privée et situé dans la commune B à la commune B. A et la commune B conviennent que A recevra 10% d'un bénéfice d'aliénation ultérieur si la commune B vend l'immeuble avec profit dans les 20 prochaines années. Après dix ans, la commune B vend l'immeuble à la société C SA avec un gain immobilier de 100 000 francs. La commune B n'est pas soumise à l'impôt sur les gains immobiliers pour les gains réalisés lors de la vente d'un immeuble situé sur le territoire de sa propre commune. Elle verse 10% du gain immobilier à A. En l'absence d'une double imposition, A doit déclarer le revenu provenant de la part du gain comme autre revenu (en vertu de l'art. 19 LI).
- 4) La société A SA vend un immeuble à la société B SA. Les sociétés A SA et B SA conviennent que A SA recevra 10% d'un bénéfice d'aliénation ultérieur (après impôts sur les gains immobiliers) si B SA vend l'immeuble avec profit dans les 20 prochaines années. Après dix ans, B SA vend l'immeuble aux époux C avec un gain immobilier de 100 000 francs. La société B SA verse des impôts sur les gains immobiliers sur le gain immobilier de 100 000 francs. Elle verse 10% du gain net (après impôts sur les gains immobiliers) à A SA. Pour B SA, l'obligation de participation au gain constitue des charges justifiées par l'usage commercial. En l'absence d'une double imposition, A SA doit comptabiliser le produit de la part du gain sur le plan fiscal (en vertu de l'art. 85 LI).
- 5) La société A SA vend un immeuble à B. La société A SA et B conviennent que A SA recevra 10% d'un bénéfice d'aliénation ultérieur (après impôts sur les gains immobiliers) si B vend l'immeuble avec profit dans les 20 prochaines années. Après dix ans, B vend l'immeuble aux époux C avec un gain immobilier de 100 000 francs. B verse des impôts sur les gains immobiliers sur le gain immobilier de 100 000 francs. Il verse 10% du gain net (après impôts sur les gains immobiliers) à A SA. B ne peut pas déduire l'obligation de participation au gain. Le produit doit être pris en compte, tant sur le plan comptable que fiscal. Dans ce cas de figure, il n'est pas possible d'éviter une double charge fiscale.