

C2



Date 1

Date 2
Donation mixte

variante a)

ou: variante b)

Dépenses d'investissement 400	Impenses induisant une plus-value
----------------------------------	-----------------------------------

induisant une plus-value
250

Valeur comptable	200
------------------	-----

Prix d'acquisition 150

Produit 200	
-------------	--

Bénéfice de réévaluation imposable	100
------------------------------------	-----

	Valeur offi- cielle 300
1	100
2	200
3	300
4	400
5	500
6	600
7	700
8	800
9	900
10	1000

Valeur comptable	300
------------------	-----

Produit 200

Reprise des amortissements cumulés 100

Valeur
comptable
200
= prix de
vente

Acquéreur

Date 3
Nouvelle situation

Date 4
Revente

variante a)

ou:

variante b)

Dépenses
d'investis-
sement
400

Impenses
induisant une
plus-value

Valeur comptable	250
------------------	-----

Produit 400

Amortissements récupérés imposables	150
-------------------------------------	-----

Amortissements
cumulés
repris =
imposables
100

Valeur comptable	150
------------------	-----

Produit 400

Amortissements récupérés imposables	150
-------------------------------------	-----

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

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). A défaut, les amortissements cumulés font l'objet d'une imposition complémentaire au chef du vendeur.		
Date 2 - option a) Donation mixte	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	Aucun ; vente à la valeur comptable au moment considéré = 200. Les amortissements ne sont pas récupérés.	Comptabilisation à la valeur officielle de 300 = dépenses d'investissement (GI). Le bénéfice de réévaluation correspondant est assujéti à l'impôt sur le revenu.
	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 a) Nouvelle situation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)		La valeur comptable a été réévaluée à 300 à la date de la reprise. Dans notre exemple, elle est ensuite progressivement réamortie jusqu'à concurrence de 250. Des investissements augmentant la valeur (100) sont effectués sur la même période.
	Impôt sur les gains immobiliers		Prix d'acquisition = valeur officielle = 300.
Date 4 - option a) Nouvelle aliénation	Impôt cantonal sur le revenu (LI)		Revenu 150 = amortissements récupérés = produit de la vente (400) ./ valeur comptable (250). Bénéfice éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 43a LI.
	Impôt fédéral sur le revenu (LIFD)		Revenu 150 = amortissements récupérés = produit de la vente (400) ./ valeur comptable (250). Bénéfice 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, soit prix d'acquisition [300] + impenses induisant une plus-value [100]).