

Exemple 1 Raison individuelle
Gain immobilier assujéti à L'IMPOT SUR LES GAINS IMMOBILIERS

Présentation du cas:

La raison individuelle x entre en jouissance de plus-values résultant de mesure d'aménagement et de travaux d'équipement.

Les "plus-values" créées 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 raison individuelle x enregistre ces deux dépenses à l'actif de son bilan commercial.

Bilan de la raison individuelle avant changement de zone

<u>Actif</u>		<u>Passif</u>	
Actifs circulants	500'000	Dettes	700'000
Terrain	300'000	Capital propre	<u>550'000</u>
Autres immobilisations	<u>450'000</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 propre	<u>550'000</u>
Autres immobilisations	<u>450'000</u>		
Total	1'250'000	Total	1'250'000

Ventre 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 possession 10 ans 20%	-60'000	
Gain immobilier imposable	240'000	200'000
Autre bénéfice net (hypothèse)	300'000	300'000

Calcul de l'impôt	Canton	Commune	Paroisse	Conf.	Total
Quotité de l'impôt	2.3	2.3	0.192		4.792
Impôt sur le gain immobilier					
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
Impôt sur le gain immobilier, majoration comprise	39'228	39'228	3'275	-	81'730
Imputation prélèvement sur la PV selon 148 LI	0	<u>-39'228</u> 2)	0	-	<u>-39'228</u>
Impôt dû sur le gain immobilier	39'228	0	3'275	-	42'502
Impôt sur le revenu					
(Barème 2001, impôt sur la fortune négligé)					
Bénéfice net selon bilan commercial		500'000		500'000	
moins gain brut Immeuble		<u>-300'000</u>		-	
Bénéfice net imposable (sans autres revenus)		200'000		500'000	
Impôt sur le revenu (sans autres revenus, barème 2)		47'348		53'174	
Contributions versées à chaque collectivité publique					
Impôt sur le gain immobilier	39'228	0	3'275	0	42'502
Impôt sur le revenu	22'725	22'725	1'897	53'174	100'522
Prélèvement sur la plus-value	-	100'000	-	-	100'000
Total	61'953	122'725	5'172	53'174	243'024

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

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