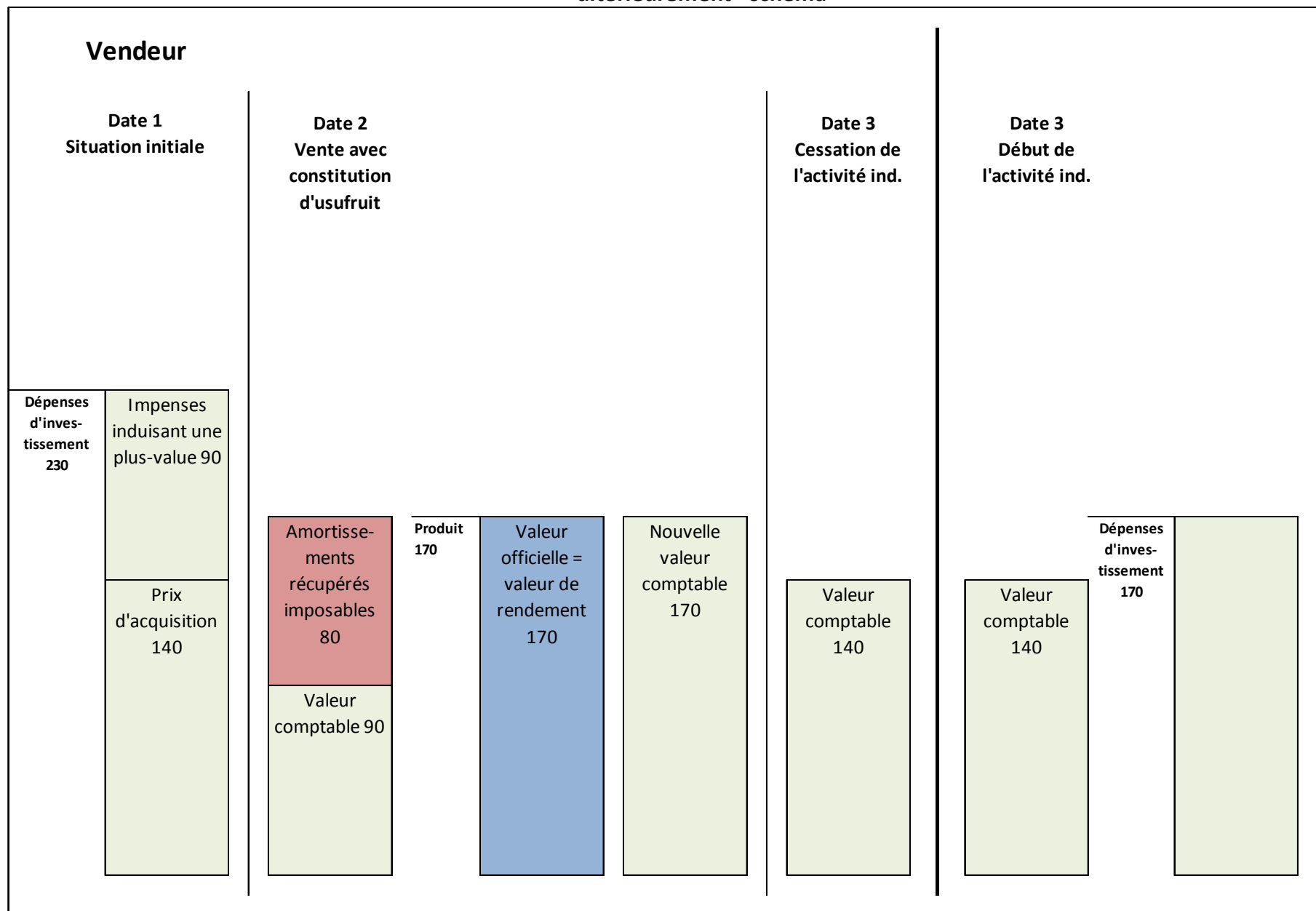


D5

Vente avec constitution d'un usufruit (U) sur la totalité de l'exploitation - le descendant reprend l'exploitation ultérieurement - schéma



D5 Vente avec réserve d'usufruit (UF) sur l'ensemble de l'exploitation – le descendant reprend l'exploitation ensuite- fiscalité

Date	Genre d'impôt	Vendeur	Acheteur / descendant
Date 2 Vente avec réserve d'UF	Impôt cantonal sur le revenu (LI)	Revenu = 80 ; réalisation de réserves latentes égales au produit de la vente (170) ./ valeur comptable (90). Les valeurs comptables doivent être relevées à 170 (réévaluation au niveau des nouvelles dépenses d'investissements). Bénéficie éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 43a LI.	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 fédéral sur le revenu (LIFD)	Revenu = 80 ; réalisation de réserves latentes égales au produit de la vente (170) ./ valeur comptable (90). Les valeurs comptables doivent être relevées à 170 (réévaluation au niveau des nouvelles dépenses d'investissements). Bénéficie éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 37b LIFD. Voir aussi éventuellement l'article 18, alinéa 4 LIFD.	
	Impôt sur la fortune	Le vendeur (=usufruitier ici) déclare la valeur officielle de l'exploitation agricole.	L'acheteur (= nu-propriétaire ici) ne déclare pas la valeur officielle de l'exploitation agricole.
	Impôt sur les gains immobiliers	Aucun ; Produit de la vente (170) < dépenses d'investissement (230).	Remise à zéro de la durée de possession. Le prix d'acquisition retenu est la valeur officielle = produit de la vente réalisé par le vendeur (170).
Date 3 Cessation de l'activité indépendante Début d'activité indépendante	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	Dans notre exemple, la valeur comptable a été progressivement réamortie jusqu'à concurrence de 140. Le revenu n'est pas imposé à la cessation de l'activité indépendante si les valeurs comptables sont reprises.	Aucun ; les valeurs comptables sont reprises. Les « nouvelles » dépenses d'investissement sont également reprises.