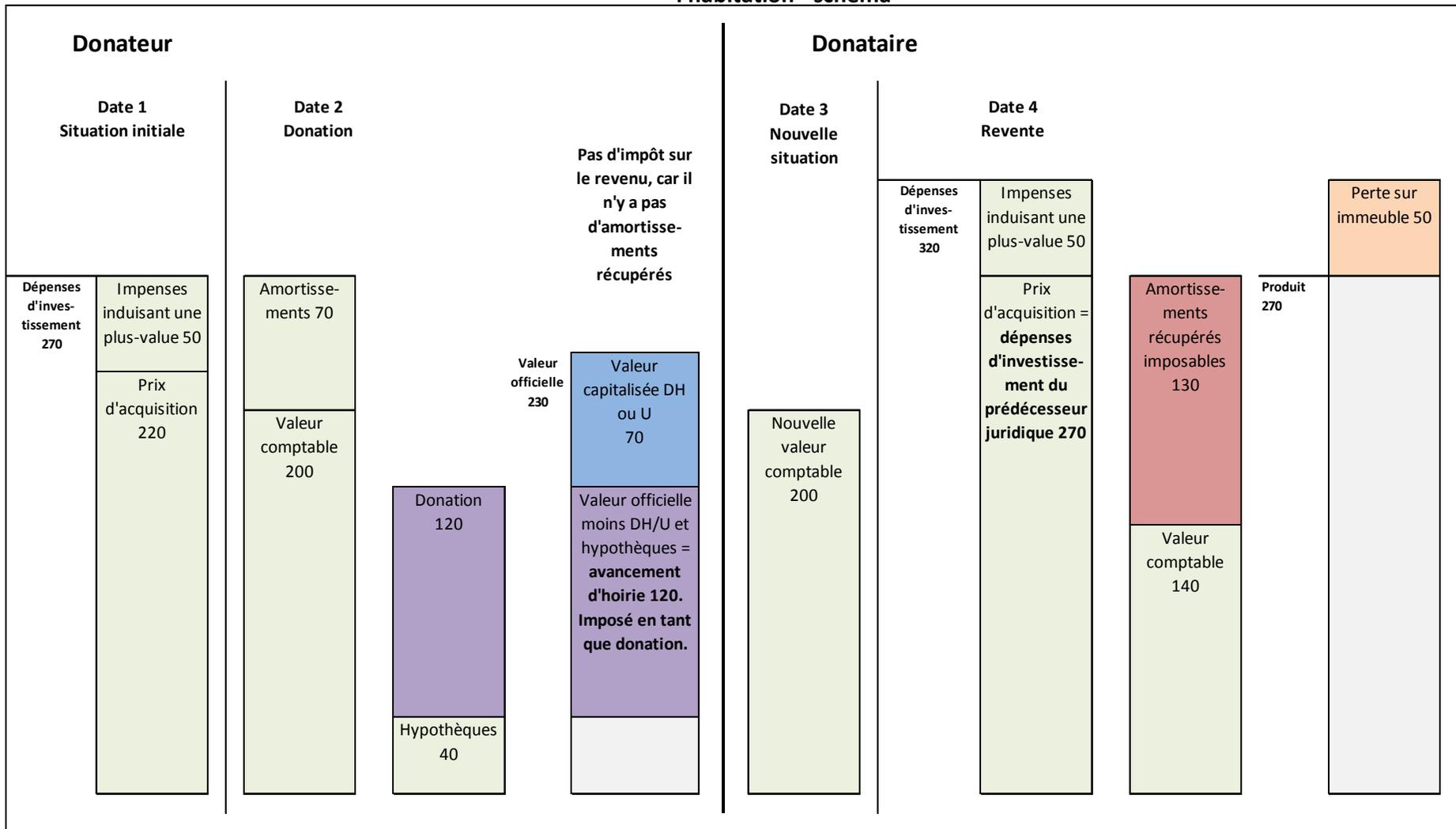


B4

Transfert de propriété à titre gratuit avec constitution d'un droit d'habitation (DH) ou d'un d'usufruit (U) sur une partie de l'habitation - schéma



B4 Transfert de propriété à titre gratuit avec réserve du droit d'habitation (DH) ou de l'usufruit (UF) d'une partie d'habitation - fiscalité

Date	Genre d'impôt	Donateur	Donataire/descendant
Date 2 Donation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	Aucun ; les amortissements ne sont pas récupérés. Les valeurs comptables sont reprises. La valeur actuelle du DH ou de l'UF n'est pas comptée dans le bénéfice.	
	Impôt sur la fortune	UF: l'usufruitier paie l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation. DH: le bénéficiaire n'est pas imposé.	UF: le nu-proprétaire ne paie pas l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation. DH: le nu-proprétaire paie l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation diminuée de la valeur du DH.
	Impôt sur les gains immobiliers	Report d'imposition si transfert de propriété à titre gratuit visé à l'article 131 LI.	La durée de possession continue de courir (art. 144, al. 2 LI).
	Impôt sur les successions et donations (LISD)		Exonération d'impôt des personnes énumérées à l'article 9 LISD. Sinon, donation imposable 120 = valeur officielle (230) ./ hypothèques (40) ./ valeur actuelle DH/UF (70). Voir aussi l'article 32 LISD en cas d'obligation de rapport à la succession.
Date 3 Nouvelle situation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)		La nouvelle valeur comptable à la date de reprise était de 200 = valeur comptable du précédent propriétaire. Dans notre exemple, la valeur comptable est ensuite progressivement réamortie jusqu'à concurrence de 140.
	Impôt sur la fortune	UF: l'usufruitier paie l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation. DH: le bénéficiaire n'est pas imposé.	UF: le nu-proprétaire ne paie pas l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation. DH: le nu-proprétaire 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'acquisition = valeur officielle ou dépenses d'investissement du précédent propriétaire si elles sont plus élevées (art. 140, lit. a LI) = 270.
Date 4 Nouvelle aliénation	Impôt cantonal sur le revenu (LI)		Revenu 130 = produit de la vente (270) ./ valeur comptable (140). Bénéficie éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 43a LI.
	Impôt fédéral sur le revenu (LIFD)		Revenu 130 = produit de la vente (270) ./ valeur comptable (140). Bénéficie éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 37b LIFD.
	Impôt sur les gains immobiliers		<u>Aucun</u> ; Produit de la vente (270) < dépenses d'investissement (320, soit dépenses d'investissement du précédent propriétaire [270] + impenses induisant une plus-value supportées par le contribuable [50]). <u>Pas d'imputation des pertes (art. 143, al. 4 LI)</u> ; perte immobilière (50) < montant total des amortissements admis en droit fiscal (180, somme des amortissements, y compris ceux constatés par le précédent propriétaire).