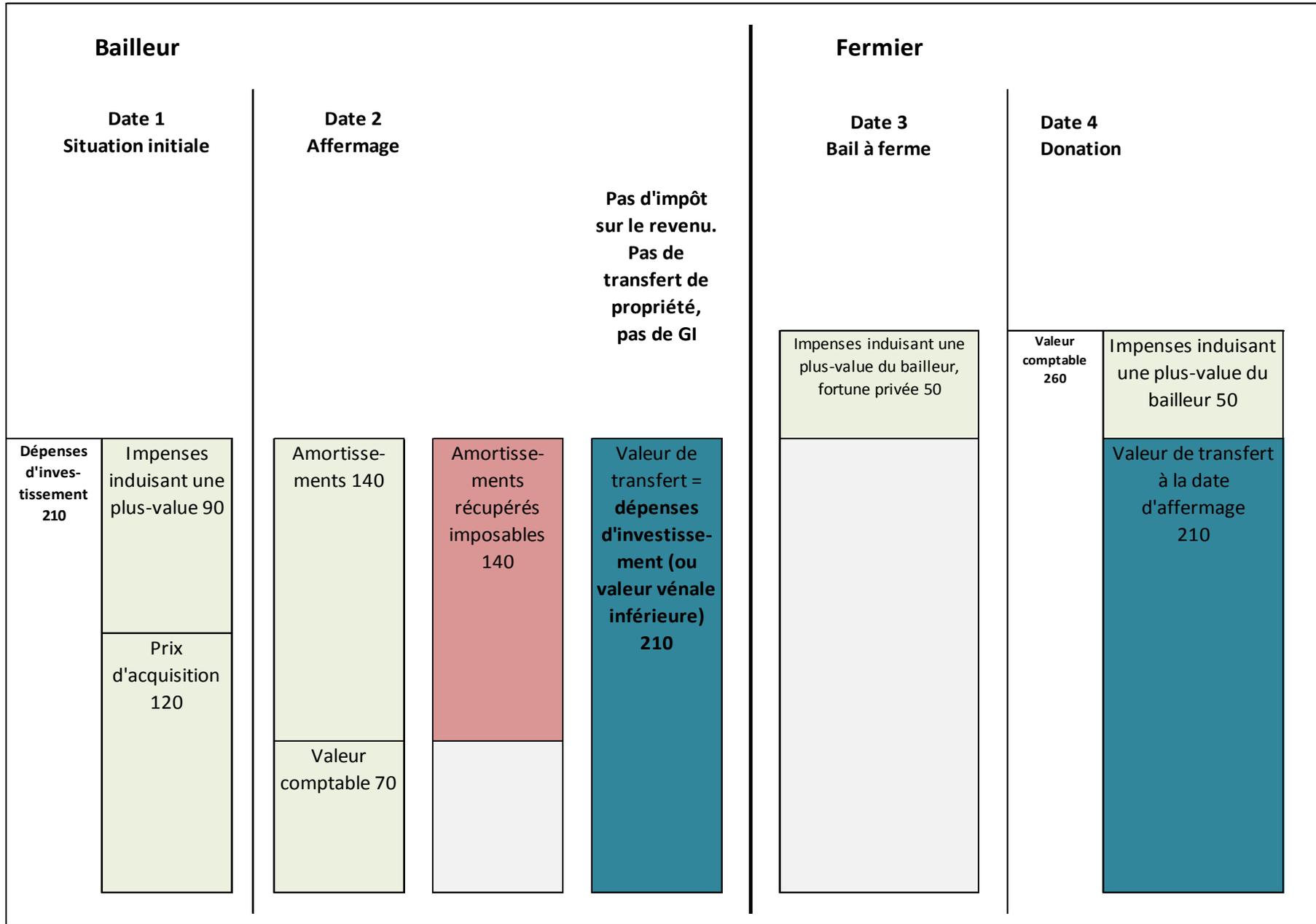


B5

Transfert de propriété à titre gratuit après affermage (fortune privée) - schéma



B5 Transfert de propriété après affermage préalable (fortune privée) - fiscalité

Date	Genre d'impôt	Donateur/bailleur	Donataire/fermier
Date 2 Affermage	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	Revenu 140 = dépenses d'investissement (210) ./. valeur comptable (70). Bénéficiaire éventuellement de l'avantage fiscal énoncé aux articles 43a LI et 37b LIFD. Il s'agit ici d'un transfert dans la fortune privée. Aux termes des articles 21a LI et 18a LIFD, l'affermage n'est considéré comme un transfert dans la fortune privée que si le contribuable en fait la demande ou si le domaine agricole constitue l'essentiel de sa fortune privée à la date de l'affermage (circulaire AFC n° 31). Transfert dans la fortune privée à concurrence des dépenses d'investissement ou de la valeur vénale si elle inférieure.	
	Impôt sur la fortune	La ferme constitue de la fortune privée. Le bailleur paie l'impôt sur sa valeur officielle.	
	Impôt sur les gains immobiliers	Aucun. L'affermage n'est pas un transfert de propriété.	
Date 3 Ferme	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	Le bailleur ne peut pas déduire ses éventuels investissements augmentant la valeur au titre de frais immobiliers.	Le fermier qui réalise lui-même des investissements augmentant la valeur peut les enregistrer à l'actif et les amortir. (investissements du fermier)
	Impôt sur la fortune	La ferme constitue de la fortune privée. Le bailleur paie l'impôt sur sa valeur officielle.	
Date 4 Donation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	Aucun, car les réserves latentes ont déjà été décomptées.	La donation de la ferme met fin au contrat de ferme. Au moment du transfert de propriété à titre gratuit, la valeur comptable qui sera déterminante ensuite se calcule de la manière suivante : valeur comptable = valeur de transfert de l'immeuble (à la date de l'affermage) + éventuels investissements augmentant la valeur réalisés par le bailleur durant la période d'affermage. Si la valeur comptable ainsi établie est inférieure à la valeur officielle au moment considéré, on peut retenir la valeur officielle en lieu et place de la valeur comptable.
	Impôt sur les gains immobiliers	Report d'imposition si transfert de propriété à titre gratuit visé à l'article 131 LI. Pour la fiscalité à la revente, voir nouvelle aliénation des exemples types B2 et B3.	La durée de possession continue à courir (art. 144, al. 2 LI). Pour la fiscalité à la revente, voir nouvelle aliénation des exemples types B2 et B3.
	Impôt sur les successions et donations (LISD)	Voir exemples types B2 et B3.	Voir exemples types B2 et B3.