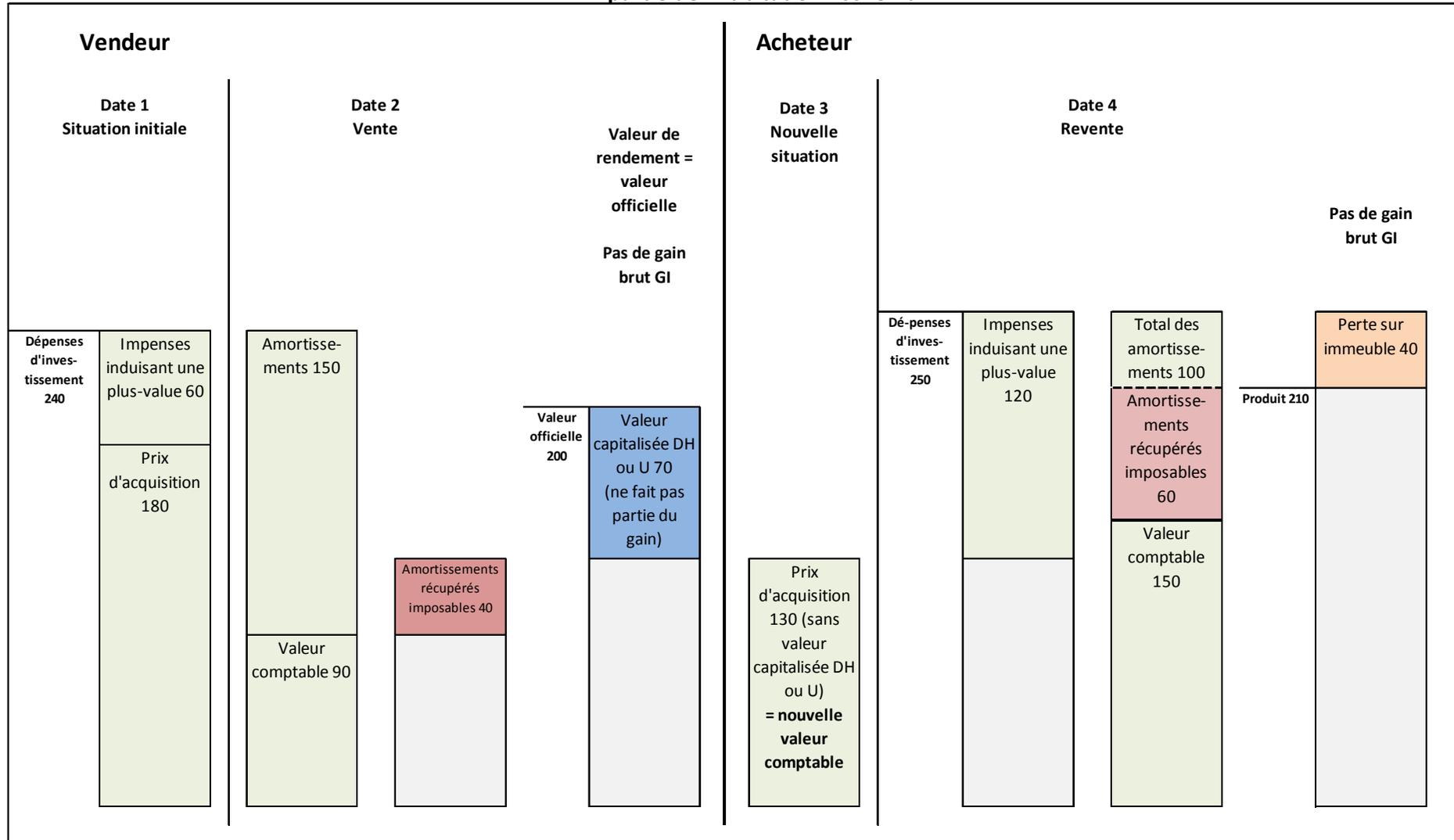


A3 Vente à la valeur de rendement ou à la valeur vénale avec constitution d'un droit d'habitation (DH) ou d'un d'usufruit (U) sur une partie de l'habitation - schéma



A3 Vente à la valeur de rendement avec réserve du droit d'habitation (DH) ou de l'usufruit (UF) d'une partie d'habitation - fiscalité

Date	Genre d'impôt	Vendeur	Acquéreur/descendant
Date 2 Aliénation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	Revenu 40 = amortissements récupérés = valeur de rendement 200 ./ . valeur comptable 90 ./ . valeur actuelle DH ou UF 70 (bénéficiaire éventuellement de l'avantage fiscal énoncé aux articles 43a LI et 37b LIFD). La valeur actuelle du DH ou de l'UF n'est pas comptée dans le bénéfice, car cette part du prix de vente n'est pas réalisée.	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 sur la fortune	UF: l'usufruitier paie l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation. DH: pas d'imposition du bénéficiaire du DH.	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	<u>Aucun</u> ; Produit de la vente (130) < dépenses d'investissement (240). La valeur actuelle du DH ou de l'UF n'est pas comptée dans le produit de la vente. <u>Pas d'imputation des pertes (art. 143, al. 4 LI)</u> ; Perte immobilière (110) < montant total des amortissements admis en droit fiscal (150).	Remise à zéro de la durée de possession.
Date 3 Nouvelle situation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)		La valeur comptable déterminante à la date de reprise est 130 = prix d'achat hors valeur actuelle du DH ou de l'UF.
	Impôt sur la fortune	UF: l'usufruitier paie l'impôt sur la valeur officielle de la partie d'habitation. DH: pas d'imposition du bénéficiaire du DH.	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'achat 130 (hors valeur actuelle du DH ou de l'US).
Date 4 Nouvelle aliénation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)		Revenu 60 = amortissements récupérés (bénéficiaire éventuellement de l'avantage fiscal énoncé aux articles 43a LI et 37b LIFD).
	Impôt sur les gains immobiliers		<u>Aucun</u> ; Produit de la vente (210) < dépenses d'investissement (250). <u>Pas d'imputation des pertes (art. 143, al. 4 LI)</u> ; perte immobilière (40) < montant total des amortissements admis en droit fiscal (150).