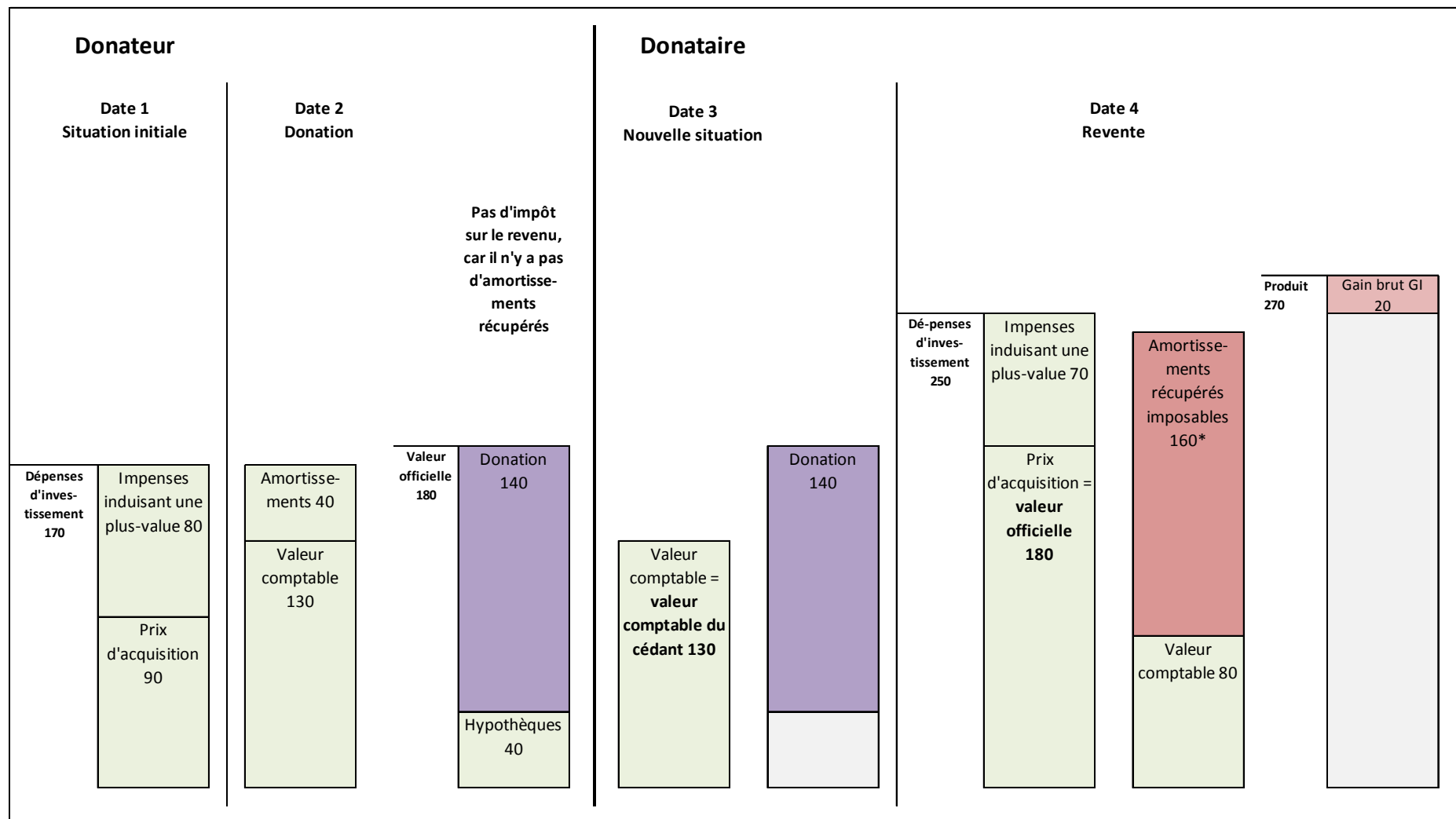


B3 Transfert de propriété à titre gratuit (valeur officielle supérieure aux dépenses d'investissement) - schéma



B3 Transfert de propriété à titre gratuit (valeur officielle supérieure aux dépenses d'investissement) - fiscalité

Date	Genre d'impôt	Donateur	Donataire/descendant
Date 1 Donation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	Aucun ; les amortissements ne sont pas récupérés. Les valeurs comptables sont reprises.	
	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 à courir (art. 144, al. 2 LI).
	Impôt sur les successions et donations (LISD)		Exonération d'impôt des personnes énumérées à l'article 9 LIFD. Sinon, donation imposable 140 = valeur officielle (180) ./ hypothèques (40). Voir aussi l'article 32 LISD en cas d'obligation de rapport à la succession.
Date 2 Nouvelle situation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)		La nouvelle valeur comptable déterminante à la date de reprise était de 130 = valeur comptable du précédent propriétaire. Dans notre exemple, la valeur comptable est ensuite progressivement réamortie jusqu'à concurrence de 80.
	Impôt sur les gains immobiliers		Prix d'achat = valeur officielle ou dépenses d'investissement du précédent propriétaire si elles sont supérieures (art. 140, al. a LI) = 180.
Date 4 Nouvelle aliénation	Impôt cantonale sur le revenu (LI)		Revenu 160. Si l'on calculait le gain selon la formule produit de la vente (270) ./ valeur comptable (80) ./ gain brut assujetti à l'impôt sur les gains immobiliers, on obtiendrait 170 de revenu. Cependant, le gain maximum imposable est la somme des amortissements déduits par le précédent propriétaire (40) et par le contribuable (120). Bénéfice éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 43a LI.
	Impôt fédéral sur le revenu (LIFD)		Revenu 160. Si l'on calculait le bénéfice selon la formule produit de la vente (270) ./ valeur comptable (80), on obtiendrait 190 de revenu. Cependant, le bénéfice maximum imposable est la somme des amortissements déduits par le précédent propriétaire (40) et par le contribuable. Bénéfice éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 37b LIFD.
	Impôt sur les gains immobiliers		Gain brut 20 = produit de la vente (270) ./ valeur officielle à la date de la donation (180) ./ impenses induisant une plus-value (70).