

Cas concret TaxInfo Droit de superficie DDP

Acquisition (immeuble et constructions)	100 000 Immeuble 20 000 Constructions 80 000
Impenses induisant une plus-value après l'acquisition	35 000
Frais d'entretien après l'acquisition	0
Valeur vénale des constructions pour un droit de superficie de 50 ans	310 000
Impenses induisant une plus-value consenties par la ou le superficiaire	35 000
Entretien à la charge de la ou du superficiaire	5 000
Amortissements des constructions (fortune commerciale uniquement)	40 000
Valeur vénale des constructions au moment du retour	500 000
Impenses induisant une plus-value après le retour	40 000
Frais d'entretien après le retour	8 000
Valeur vénale au moment de l'aliénation (immeuble et constructions)	700 000 Immeuble 50 000 Constructions 650 000

La ou le superficiaire possède des constructions faisant partie de sa fortune privée

	Superficiante ou superficiant		Superficiaire	
	Revenu	Impôt sur les gains immobiliers	Revenu	Impôt sur les gains immobiliers
Octroi du droit de superficie		310 000 ./ 80 000 ./ 35 000 = 195 000		
Retour				500 000 ./ 310 000 ./ 35 000 = 155 000
Aliénation (immeuble et constructions) après le retour		700 000 ./ 20 000 ./ 500 000 ./ 40 000 = 140 000		

La ou le superficiaire possède des constructions faisant partie de sa fortune commerciale

	Superficiante ou superficiant		Superficiaire
	Revenu	Impôt sur les gains immobiliers	Bénéfice / Comptabilité
Octroi du droit de superficie		310 000 ./. 80 000 ./. 35 000 = 195 000	Comptabilisation constructions / Disponibilités 310 000
Pendant la durée du DDP 50 ans			Induisant une plus-value : Constructions / disponibilités 35 000 Entretien : Entretien, réparations et remplacement / disponibilités 35 000 Amortissements : Amort. / Constructions 40 000 = Valeur comptable 305 000
Retour			Valeur vénale 500 000 ./. Valeur comptable 305 000 ./. Amort. récupérés 40 000 = Bénéfice brut Impôt sur les gains immobiliers 155 000
			Disponibilités / Constructions 500 000 Constructions / Produit immobilier 155 000
Aliénation après le retour		700 000 ./. 20 000 ./. 500 000 ./. 40 000 = 140 000	

Cas concret Autres droits de superficie (ni distincts ni permanents)

Acquisition (immeuble et constructions)	100 000 Immeuble 20 000 Constructions 80 000
Impenses induisant une plus-value après l'acquisition	35 000
Frais d'entretien après l'acquisition	0
Valeur vénale des constructions pour un droit de superficie de 25 ans	110 000
Impenses induisant une plus-value consenties par la ou le superficiaire	35 000
Entretien à la charge de la ou du superficiaire	5 000
Amortissements des constructions (fortune commerciale uniquement)	40 000
Valeur vénale des constructions au moment du retour	143 000
Impenses induisant une plus-value après le retour	10 000
Frais d'entretien après le retour	8 000
Valeur vénale au moment de l'aliénation (immeuble et constructions)	180 000 Immeuble 30 000 Constructions 150 000

La ou le superficiaire possède des constructions faisant partie de sa fortune privée

	Superficiante ou superficiant		Superficiaire	
	Revenu	Impôt sur les gains immobiliers	Revenu	Impôt sur les gains immobiliers
Octroi du droit de superficie	110 000 ./. 80 000 ./. 35 000 = 0 (-5 000)			
Retour			143 000 ./. 110 000 ./. 35 000 = 0 (-2 000)	
Aliénation (immeuble et constructions) après le retour		180 000 ./. 20 000 ./. 143 000 ./. 10 000 = 7 000		

La ou le superficiaire possède des constructions faisant partie de sa fortune commerciale

	Superficiante ou superficiant		Superficiaire
	Revenu	Impôt sur les gains immobiliers	Bénéfice / Comptabilité
Octroi du droit de superficie	110'000 ./. 80 000 ./. 35 000 = 0 (-5 000)		Constructions / disponibilités 110 000
Pendant la durée du droit de superficie 25 ans			Constructions / disponibilités 35 000 Entretien / disponibilités 5 000 Amortissements / Constructions 40 000 = Valeur comptable 105 000
Retour			Valeur vénale 143 000 ./. Valeur comptable 105 000 = Bénéfice 38 000 Disponibilités / Constructions 143 000 Constructions / Produit immobilier 38 000
Aliénation après le retour		180 000 ./. 20 000 ./. 143 000 ./. 10 000 = 7 000	