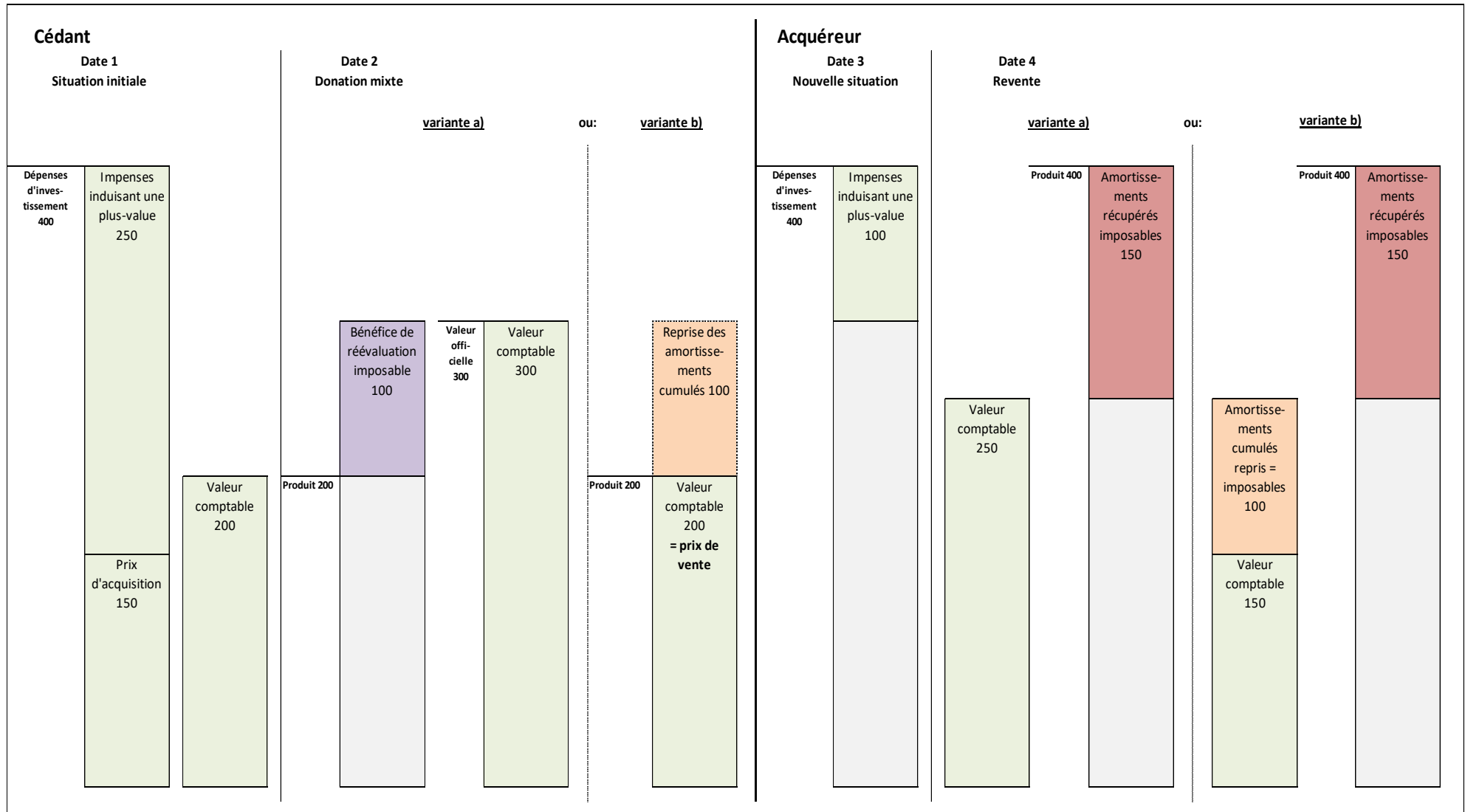


## C2 Donation mixte à la valeur comptable (la valeur comptable est inférieure à la valeur officielle) - schéma



## C2 Donation mixte à la valeur comptable (inférieure à la valeur officielle) – fiscalité option a)

Date	Genre d'impôt	Cédant	Cessionnaire
<b>Options</b>	Dans ce genre d'acte juridique, la valeur officielle fait office de prix d'acquisition (dépenses d'investissement) pour l'acquéreur en matière d'imposition du gain immobilier. En conséquence, l'acquéreur a deux options de comptabilisation. Les options a) et b) supposent toutes deux que l'acquéreur exerce cinq ans au moins son activité indépendante et que l'immeuble constitue 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.		
<b>Date 2 - option a) Donation mixte</b>	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	La vente à la valeur comptable, laquelle est inférieure à la valeur officielle, entraîne un bénéfice de réévaluation imposable de 100 (réalisation des amortissements cumulés: valeur officielle ./ . valeur comptable).	Comptabilisation à la valeur officielle de 300 = dépenses d'investissement (GI).
	Impôt sur les gains immobiliers	Aucun ; Produit de la cession (200) < dépenses d'investissement (400).	Remise à zéro de la durée de possession.
	Impôt sur les successions et donations (LISD)		Exonération des personnes énumérées à l'article 9 LISD. Sinon, donation imposable 100 = valeur officielle (300) ./ . prix (200). Voir aussi l'article 32 LISD en cas d'obligation de rapport à la succession. Il doit y avoir intention de donner.
<b>Date 3- option a) Nouvelle situation</b>	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)		La valeur comptable a été réévaluée à 300 à la date de la reprise. Dans notre exemple, elle est ensuite progressivement réamortie jusqu'à concurrence de 250. Des investissements augmentant la valeur (100) sont effectués sur la même période.
	Impôt sur les gains immobiliers		Prix d'acquisition = valeur officielle = 300.
<b>Date 4 - option a) Nouvelle aliénation</b>	Impôt cantonal sur le revenu (LI)		Revenu 150 = amortissements récupérés = produit de la vente (400) ./ . valeur comptable (250). Bénéfice éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 43a LI.
	Impôt fédéral sur le revenu (LIFD)		Revenu 150 = amortissements récupérés = produit de la vente (400) ./ . valeur comptable (250). Bénéfice éventuellement de l'avantage fiscal énoncé à l'article 37b LIFD.
	Impôt sur les gains immobiliers		Aucun ; produit de la vente 400 = dépenses d'investissement (400, soit prix d'acquisition [300] + impenses induisant une plus-value [100]).