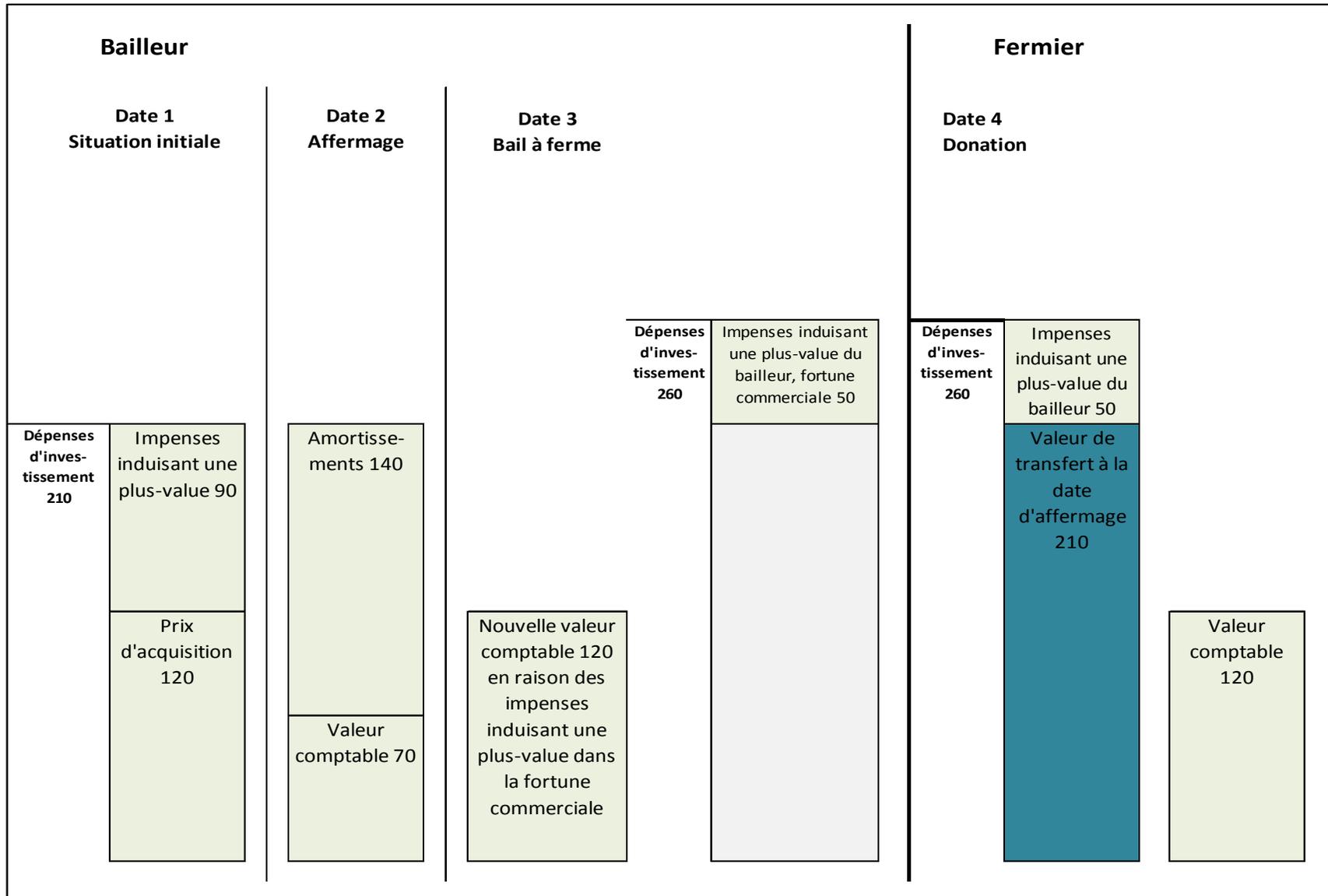


B6

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



B6 Transfert de propriété à titre gratuit après affermage préalable (fortune commerciale) - fiscalité

Date	Genre d'impôt	Donateur/bailleur	Donataire/fermier
Date 2 Affermage	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	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 que le domaine agricole constitue l'essentiel de sa fortune privée à la date de l'affermage (circulaire AFC n° 31). Dans notre exemple, la ferme reste dans la fortune commerciale. Les réserves latentes ne sont donc pas imposées.	
	Impôt sur la fortune	La ferme constitue toujours de la fortune commerciale. La valeur des immeubles de la fortune commerciale est leur valeur officielle (art. 51, al. 4 LI).	
	Impôt sur les gains immobiliers	<u>Aucun.</u> L'affermage n'est pas un transfert de propriété.	
Date 3 Exploitation en fermage	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	Les éventuels investissements augmentant la valeur que réalise le bailleur sont déductibles en tant que tels.	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 toujours de la fortune commerciale. La valeur des immeubles de la fortune commerciale est leur valeur officielle (art. 51, al. 4 LI).	
Date 4 Donation	Impôt cantonal et fédéral sur le revenu (LI et LIFD)	Aucun. Le successeur, ici le fermier, reprend les valeurs comptables.	La donation de la ferme met fin au contrat de fermage. Le fermier reprend les valeurs comptables et les dépenses d'investissement.
	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	Voir exemples types B2 et B3.	Voir exemples types B2 et B3.