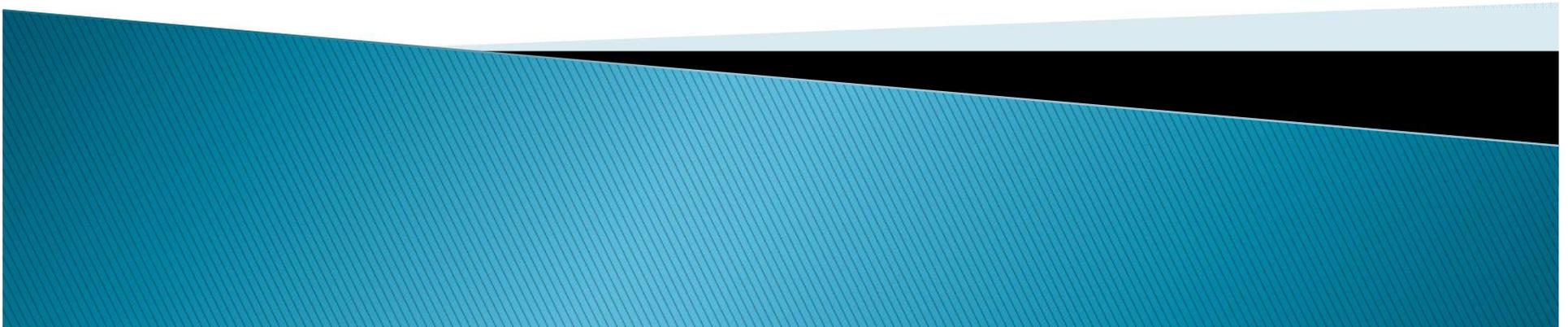


Réforme II des entreprises

Différé d'imposition d'un immeuble passant de la fortune commerciale à la fortune privée

Cédric Briand
Expert fiscal diplômé



Différé d'imposition d'un immeuble passant de la fortune commerciale à la fortune privée

L'article 18a, al. 1 LIFD stipule :

*“Lorsqu'un **immeuble de l'actif immobilisé** est transféré de la fortune commerciale à la fortune privée, le contribuable **peut** demander que seule la différence entre les dépenses d'investissement et la valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu soit imposée au moment du transfert.*

*Dans ce cas, les dépenses d'investissement tiennent lieu de nouvelle valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu et l'imposition du reste des réserves latentes à titre de revenu de l'activité lucrative indépendante est différée **jusqu'à aliénation** de l'immeuble”.*

Différé d'imposition d'un immeuble passant de la fortune commerciale à la fortune privée

- ▶ Le grand principe = Il n'y a pas un report du paiement mais un **report de l'imposition.**

Différé d'imposition d'un immeuble passant de la fortune commerciale à la fortune privée

- ▶ Est-ce que l'on peut décider en tout temps de passer un immeuble de la fortune commerciale à la fortune privée ?
- ▶ Non (principe de la prépondérance).

Différé d'imposition d'un immeuble passant de la fortune commerciale à la fortune privée

- ▶ S'il a été opté pour le report d'imposition, est-ce que l'on peut interrompre à tout moment le report ?

- ▶ Non, une interruption prématurée du différé est exclu. Il doit y avoir aliénation.

Différé d'imposition d'un immeuble passant de la fortune commerciale à la fortune privée

- ▶ Comment fonctionne le différé d'imposition ?
- ▶ Lors du passage de la fortune commerciale à la fortune privée, seule la différence entre la dépense d'investissement et la valeur fiscalement déterminante (valeur comptable) est imposée (on parle de "reprise d'amortissements") immédiatement à l'impôt sur le revenu.

Différé d'imposition d'un immeuble passant de la fortune commerciale à la fortune privée

Valeur vénale de l'immeuble	1'600
Dépenses d'investissement	1'100
Valeur comptable	-700
Revenu imposable lors du transfert (yc l'AVS) = reprise d'amortissement	400 (1'100 – 700)
Matière reportée	500 (1'600 – 1'100)

Différé d'imposition d'un immeuble passant de la fortune commerciale à la fortune privée

- ▶ Quel sera le traitement fiscal lors de la vente ?
- ▶ La plus-value pure sera imposée à l'impôt ordinaire sur le revenu (ICC, IFD **et à l'AVS !**) et non à l'impôt spécial cantonal sur le gain immobilier.

Différé d'imposition d'un immeuble passant de la fortune commerciale à la fortune privée

Prix de vente de l'immeuble quelques années plus tard	2'400
Dépenses d'investissement	-1'100
Différence soumise impôt revenu / AVS	1'300 (2'400 - 1'100)

Différé d'imposition d'un immeuble passant de la fortune commerciale à la fortune privée

- ▶ Fiscalement, comment seront traités les rendements locatifs durant le différé ?
- ▶ Les revenus locatifs constituent des rendements de la fortune immobilière.

Différé d'imposition d'un immeuble passant de la fortune commerciale à la fortune privée

- ▶ Est-ce que le différé d'imposition est avantageux ...?
- ▶ Si le client a la liquidité pour payer la sortie complète de l'immeuble = y réfléchir !