



→ TREXpert

Le saviez-vous?

Monsieur Felix Bauer est propriétaire d'une entreprise individuelle «Felix Bauer Faucheuses». Dans son bilan au 31 décembre 2013, il fait figurer un immeuble commercial à usage exclusivement professionnel, se trouvant sur le lieu de l'entreprise individuelle, avec une valeur comptable fiscalement reconnue de 680 000 CHF. L'immeuble a été acheté en 2004 au prix de 800 000 CHF. Pendant la durée de détention, des investissements d'un montant total de 145 000 CHF, entraînant une plus-value, ont été réalisés sur l'immeuble. Les éventuels impôts sur les mutations lors de l'achat ou de la vente de l'immeuble n'ont pas à être pris en compte pour le coût de revient.

Exercice 1

Etant donné que l'immeuble est devenu trop exigu pour l'activité commerciale de Monsieur Felix Bauer, ce dernier le met en vente en 2014.

Quel est, compte tenu de la situation, le **coût de revient** de l'immeuble?

Solution

Le coût de revient s'élève à 945 000 CHF (prix d'achat 800 000 CHF plus investissements entraînant une plus-value 145 000 CHF).

Exercice 2

Monsieur Felix Bauer trouve un acheteur qui reprendra l'immeuble au 1^{er} juillet 2014 au prix de 1 150 000 CHF. A partir de cette date, Felix Bauer loue un immeuble plus grand. Pour la vente, on partira des valeurs au 31 décembre 2013; aucun amortissement, aucun investissement ou désinvestissement ne sont effectués en 2014.

1. Sur quels montants, les impôts cantonaux (impôt sur le revenu, impôt sur les gains immobiliers) sont-ils prélevés si l'immeuble est situé dans un canton appliquant le système dualiste? Si un impôt sur les gains immobiliers est prélevé, indiquez le texte de loi correspondant.
2. Sur quels montants, les impôts cantonaux (impôt sur le revenu, impôt sur les gains immobiliers) sont-ils prélevés si l'immeuble est situé dans un canton appliquant le système moniste? Si un impôt sur les gains immobiliers est prélevé, indiquez le texte de loi correspondant.

Solution

1. **Impôt cantonal sur le revenu**: 470 000 CHF (prix de vente minoré de la valeur comptable)
Impôt sur les gains immobiliers: Cet impôt n'est pas prélevé (0 CHF).
 Texte de loi (impôt sur les gains immobiliers): néant; pas de prélèvement
2. Impôt cantonal sur le revenu: 265 000 CHF (coût de revient minoré de la valeur comptable)
 Impôt sur les gains immobiliers: 205 000 CHF (prix de vente minoré du coût de revient)
 Texte de loi (impôt sur les gains immobiliers): **Art. 12 al. 4 LHID**