



→ TREXpert

Le saviez-vous?

Distinction entre fortune privée et fortune commerciale

Exercice 1

Il est nécessaire de distinguer la fortune commerciale de la fortune privée pour des raisons relevant du droit fiscal suisse et des assurances sociales. Décidez si les affirmations suivantes relatives à la distinction entre fortune commerciale et privée sont justes ou fausses en cochant la case correspondante. Il convient de tenir compte des dispositions de la LIFD.

Solution

	Juste	Faux
Les actifs font entièrement partie soit de la fortune commerciale, soit de la fortune privée. Pour les immeubles à affectation mixte, on applique la méthode dite de partage de valeur .		X
L' art. 18 al. 2 LIFD décrit les faits menant à la dissolution de réserves latentes en cas de bénéfices en capital. Les bénéfices en capital sur la fortune commerciale apparaissent ainsi exclusivement lors de l'aliénation, de la réalisation ou de la réévaluation comptable d'éléments de la fortune commerciale.		X
Les bénéfices en capital issus de l'aliénation de la fortune privée, mobilière ou immobilière, ne sont en principe pas imposables.	X	
Les bénéfices résultant de l'aliénation d'éléments de la fortune commerciale sont considérés comme des revenus d'une activité indépendante et sont donc soumis à l'impôt sur le revenu.	X	
Les pertes résultant de la vente d'actifs sont toujours fiscalement déductibles.		X
Les amortissements nécessaires peuvent se faire dans la fortune privée et professionnelle selon les directives d'amortissement de l'AFC .		X
Les véritables intérêts débiteurs sur la fortune privée ou commerciale sont entièrement déductibles.		X
Dans le droit fiscal intercantonal, la fortune mobilière privée est imposable uniquement au domicile.	X	

Exercice 2

Citez cinq critères de distinction permettant d'attribuer un actif à la fortune professionnelle ou privée.

Solution

- Apparence extérieure
- Provenance des fonds
- Motif d'acquisition
- Fonctions économique et technique
- Traitement comptable
- Traitement fiscal
- Utilisation du produit de la vente
- Volonté du contribuable et présentation des faits par ce dernier.

Exercice 3

Isidor Preisig exploite un magasin de deux-roues sous la forme juridique d'une raison individuelle. L'atelier, les locaux d'exposition et les bureaux se trouvent dans son propre immeuble d'habitation à affectation mixte. Dans la comptabilité de l'exercice 2009 du magasin de deux-roues figure un loyer commercial de CHF 30 000 pour l'utilisation de l'atelier, des locaux d'exposition et des bureaux. Le loyer usuel du marché pour les locaux privés d'Isidor Preisig se monte à CHF 17 000. En 2010 ainsi qu'au cours des exercices suivants, le montant du loyer figurant dans la comptabilité a passé à CHF 15 000 en raison d'un changement d'affectation. Le loyer usuel du marché pour des locaux à affectation privée a, quant à lui, augmenté pour atteindre CHF 35 000. La valeur vénale de l'immeuble se monte à CHF 2 000 000, la valeur d'apport de l'époque (valeur de rapport) se montait à CHF 1 700 000 alors que la valeur comptable fiscalement déterminante (valeur imposable pour l'impôt sur le revenu) se monte à 1 600 000.

1. Le bâtiment résidentiel fait-il partie, pour l'exercice 2009, de la fortune privée ou commerciale?
2. Y a-t-il une modification pour l'exercice 2010?
3. Y a-t-il une modification si le changement d'affectation n'a lieu qu'en 2011?

Solution

1. Le bâtiment de nature résidentielle doit être considéré comme faisant partie de la fortune commerciale; méthode de l'affectation prépondérante ou sur la base de l'utilisation effective.
Calcul: CHF 30 000 (commerce) : CHF 47 000 (total) x 100 = 63,83%
Cf. art. 18 al. 2 LIFD (utilisation principale).
2. Transfert de la fortune commerciale vers la fortune privée; méthode de l'affectation prépondérante ou sur la base de l'utilisation effective
Calcul: CHF 35 000 : 50 000 x 100 = 70% d'utilisation privée
Le montant imposable correspond à la différence entre la valeur vénale et la valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu; donc CHF 400 000
Cf. art. 18 al. 2 LIFD (utilisation principale).
3. Sur demande et conformément à l'**art. 18a al. 1 LIFD (KS 26** année 2009), seule la différence entre la valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu (CHF 1 600 000) et la valeur d'apport (CHF 1 700 000) du bâtiment est immédiatement imposée; c'est-à-dire les amortissements récupérés de CHF 100 000. Le gain sur l'accroissement de valeur de CHF 300 000 ne sera imposable que lors d'une éventuelle vente (loi sur la réforme de l'imposition des entreprises II à partir du 1.1.2011).

→ **Votre institut de formation en Romandie:**

Institut Romand d'Etudes Fiduciaires
Ruelle Vautier 10, 1400 Yverdon-les-Bains, tél. 021 632 94 10,
fax 021 632 94 11, info@iref.ch, www.iref.ch