



→ TREXpert

Le saviez-vous?

Exercice 1

Données

La paroisse évangélique-réformée de Zwingliswil ZH vend la parcelle de la maison de paroisse, dont elle est propriétaire depuis 1949, au prix de CHF 800 000. A l'époque, elle avait acheté la parcelle et le bâtiment pour le prix de CHF 180 000. Elle a soumis le bâtiment à une rénovation et une modernisation complètes dans les années 1968 et 1992 pour un montant de CHF 80 000, respectivement CHF 70 000. Un garage ajouté en 1989 pour CHF 25 000 a été démoli en 2004 (frais de démolition CHF 5 000) pour être remplacé par des places de parc extérieures dont le prix de réalisation se montait à CHF 10 000.

Question

Quelles sont les conséquences fiscales de la vente de cet objet immobilier au niveau de l'impôt fédéral direct, respectivement au niveau du canton de Zurich?

Solution

Impôt fédéral direct

La paroisse est exemptée d'impôt en matière d'impôt fédéral direct (art. 56 lit. c LIFD).

Imposition dans le canton de Zurich

La paroisse est assimilée à une commune et donc exemptée de l'impôt. Cela vaut de manière illimitée pour les impôts sur le bénéfice et sur le capital. Il y a lieu d'admettre que la maison de paroisse n'a été utilisée que partiellement en faveur de la paroisse (par exemple salle de conférence, bureau du pasteur, chambres d'hôtes) puisqu'elle aura servi aussi de logement privé de la famille du pasteur. L'exemption de l'impôt sur le bénéfice immobilier ne s'applique qu'en fonction de l'utilisation qualifiée.

Le bénéfice immobilier imposable se calcule de la manière suivante:

	CHF	
Prix de vente	800 000	
– Frais d'entretien:		
Valeur vénale il y a 20 ans	–500 000	(Hypothèse)
Dépenses augmentant la valeur de l'objet:		
Rénovation 1992	–35 000	(Hypothèse: à 50% augmentant la valeur)
Place de parc extérieure 2004	–10 000	
Garage 1989, démolition 2004		– Principe des circonstances comparables (ne sont reconnus que les frais d'entretien pour immeubles etc. qui existent encore et ont une influence sur le prix lors du transfert de propriété imposable)
Bénéfice immobilier	255 000	
Impôt sur le bénéfice immobilier I	91 400	
Déduction liée à la durée de propriété (50%)	–45 700	
Impôt sur le bénéfice immobilier II	45 700	
Part exemptée d'impôt (30%)	–13 710	(Hypothèse)
Impôt sur le bénéfice immobilier effectif	31 990	

Le canton de Zurich ne connaît pas de frais de mutation.

Exercice 2

Données

Le capital de la société Valiterra AG est détenu depuis 1995 à 100% par la société Limmat-Ziegeleien AG. Le bilan de la société Valiterra AG au 31.12.2006 est le suivant (présentation simplifiée, tous les montants en kCHF):

Liquidités	500	300	Fonds étrangers à court terme
Titres	250	1300	Crédits hypothécaires immeubles locatifs
Immeuble administratif «Lux»	4500	3400	Crédits hypothécaires immeubles administratif et artisanal
Immeuble locatif «Sonnmatt»	3500	4700	Emprunt auprès de Limmat-Ziegeleien AG
Immeuble artisanal «Artisanal»	4200	5000	Capital-actions
Immeuble locatif «Märzenried»	2700	950	Réserves

La participation Valiterra AG figure dans le bilan de la société Limmat-Ziegeleien AG pour CHF 3,0 millions depuis son acquisition. Un acheteur potentiel offre à la société Limmat-Ziegeleien AG un prix de CHF 10,0 millions pour la participation Valiterra.

Questions

- Quelles seraient les conséquences fiscales d'une vente de la participation si les parties au contrat ainsi que les immeubles de la société Valiterra AG se trouvaient tous dans le canton d'Argovie?
- Les conséquences fiscales seraient-elles différentes (et si oui sous quelle forme) si l'immeuble administratif «Lux» était situé à Winterthur?

Solution

a) Impôt fédéral direct

La société Limmat-Ziegeleien AG retire de la vente de sa participation à la société Valiterra AG un bénéfice de (CHF 10,0 millions [prix de vente] – CHF 3,0 millions [valeur comptable] =) CHF 7,0 millions. Ce gain en capital se qualifie pour la déduction de participation au sens de l'art. 69 s. LIFD; lors d'une vente de la participation à partir du 1^{er} janvier 2007, il n'est en outre plus nécessaire d'examiner s'il s'agit d'une ancienne ou d'une nouvelle participation (cf. art. 207a al. 1 LIFD).

Impôts canton d'Argovie

Par analogie, situation identique à celle de l'impôt fédéral direct (§ 76 s., § 271 al. 1 Loi sur les impôts du canton d'AG, «StG AG»).

b) Impôt fédéral direct

Situation identique à a).

→ 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