

2. Transfert d'un immeuble commercial dans la fortune privée

Afin d'atténuer l'imposition d'un transfert d'immeuble de la fortune commerciale dans la fortune privée, le législateur a prévu la possibilité de reporter l'imposition de la plus-value jusqu'au moment de la vente de l'immeuble.

Cette réglementation est valable pour le canton de Fribourg dès le 1^{er} janvier 2009 et pour l'impôt fédéral direct dès le 1^{er} janvier 2011.



2.1 Transfert de l'immeuble commercial dans la fortune privée

Dans le passé, lors de la cessation de l'activité d'une raison individuelle, le transfert de l'immeuble commercial dans la fortune privée était assimilé à une vente. Le bénéfice non réalisé correspondait à la différence entre la valeur comptable et la valeur vénale. Ce montant était soumis à l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux cotisations AVS.

Avec la nouvelle disposition, le contribuable peut demander le report de l'imposition. Toutefois, les amortissements opérés durant les exercices commerciaux sont imposés immédiatement. C'est uniquement la plus-value effective, soit la différence entre le prix d'acquisition et la valeur vénale qui peut être reportée (Article 19a LICD et Article 18a LIFD).

Néanmoins, lorsque le contribuable a au moins 55 ans ou cesse son activité pour cause d'invalidité, il aura parfois intérêt à demander l'imposition, étant donné qu'à ce moment-là, l'impôt est réduit (voir notice 3. Bénéfice de liquidation).

2.2 Exemple

Afin de comprendre le calcul d'imposition en cas de transfert d'immeuble commercial dans la fortune privée, le service cantonal des contributions a émis l'exemple suivant :

Transfert d'un immeuble de la fortune commerciale dans la fortune privée pour lequel un impôt différé est sollicité.

Valeurs au moment du transfert :

Prix d'acquisition	500'000
Valeur comptable	300'000
Valeur vénale	900'000

Dix ans après le transfert, l'immeuble est vendu pour le prix de CHF 1'200'000.

Les conséquences fiscales sont les suivantes :

a) au moment du transfert

Prix d'acquisition	500'000
./. valeur comptable	<u>300'000</u>
Revenu de l'activité indépendante (amortissements)	200'000
./. cotisations AVS	20'000

b) au moment de la vente

Prix de vente	1'200'000
./. valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu lors du transfert	<u>500'000</u>
Revenu de l'activité indépendante (plus-value)	700'000
./. cotisations AVS	70'000

2.3 Conclusions

Lorsque le contribuable a au moins 55 ans ou cesse son activité pour cause d'invalidité, il s'agira d'étudier cas par cas, s'il est avantageux de demander la réalisation des réserves latentes ou de reporter l'imposition de la plus-value de l'immeuble (voir 3. Bénéfice de liquidation).

Les facteurs influençant cette décision seront :

- L'estimation de l'évolution des prix du marché immobilier
- Les possibilités de rachat lorsqu'il y a des lacunes de prévoyance.