



Notice F: Gain immobilier valable dès 2021

Calcul du prix d'acquisition en cas d'aliénation partielle

Art. 141 LI

Le prix d'acquisition d'un immeuble partiellement aliéné ou d'un droit concédé sur un immeuble est la part du prix d'acquisition correspondant à la part aliénée ou au droit concédé.

1 Généralités

Le **prix d'acquisition** global de plusieurs immeubles acquis ensemble est **réparti** entre les divers immeubles ou parties d'immeubles **en fonction de la situation existante au moment de l'acquisition**. Les facteurs déterminant le prix à la date de l'aliénation partielle, tels que le marché de l'offre et de la demande ou la situation économique n'ont pas d'importance.

Le prix d'acquisition se détermine selon différentes méthodes de calcul qui prennent en compte les particularités du cas concerné.

La méthode de calcul choisie pour déterminer le prix d'acquisition lors de la première aliénation partielle doit être conservée pour les ventes partielles suivantes, à moins que le résultat obtenu ne corresponde manifestement pas à la réalité. Pour les aliénations partielles, le prix d'acquisition maximum imputable équivaut au prix total d'acquisition.

2 Cas habituels

2.1 Aliénation partielle d'un terrain non bâti ayant une valeur unique

Dans ces cas, le prix d'acquisition est réparti en fonction des superficies.

Exemple 1

Prix d'acquisition de 2 350 m² de terrain non bâti dont une parcelle de 325 m² est aliénée. CHF 235 000

Calcul de la part du prix d'acquisition en fonction des superficies

CHF 235 000 (total prix d'acquisition)	
× 325 m ² (superficie vendue) =	CHF 32 500
<hr/>	
2 350 m ² (superficie totale)	

2.2 Aliénation partielle d'un terrain non bâti ayant différentes valeurs

Dans ces cas, le prix d'acquisition est réparti en fonction des valeurs officielles déterminantes lors de l'acquisition. Vous pouvez vous renseigner sur les valeurs officielles auprès du bureau des impôts de votre commune.

Exemple 2

Prix d'acquisition de 3 parcelles de terrain d'une superficie de 5000 m² CHF 700 000

Valeur officielle totale lors de l'acquisition 2 parcelles se trouvent dans la zone à bâtir, 1 parcelle dans une autre zone du territoire communal CHF 400 000

dont 3000 m² de terrain aliéné situé dans la zone à bâtir (valeur officielle) CHF 350 000

Calcul de la part du prix d'acquisition d'après les valeurs officielles

CHF 700 000 (total prix d'acquisition)	
× CHF 350 000 (val. off. du bien aliéné) =	CHF 612 500
<hr/>	
CHF 400 000 (val. off. totale)	

2.3 Aliénation partielle d'un terrain faisant partie d'un immeuble bâti

Dans ces cas, le prix d'acquisition est réparti en fonction des valeurs officielles déterminantes lors de l'acquisition. Vous pouvez vous renseigner sur les valeurs officielles auprès du bureau des impôts de votre commune.

Exemple 3

Prix d'acquisition pour un bâtiment avec assise assise de 1000m ²	CHF 700 000
Valeur officielle de la totalité du bien-fonds à l'acquisition	CHF 500 000
Valeur officielle des 1000m ² d'assise assise à l'acquisition	CHF 150 000
500 m ² de l'assise assise (réserve de terrain) sont aliénés (valeur officielle)	CHF 75 000
Calcul de la part du prix d'acquisition d'après les valeurs officielles	
CHF 700 000 (total prix d'acquisition) × CHF 75 000 (val. off. du bien aliéné) =	CHF 105 000
<hr/>	
CHF 500 000 (val. off. totale)	

3 Cas particuliers

3.1 Valeur vénale

Le prix d'acquisition peut être réparti en fonction des valeurs vénales en cours lors de l'acquisition lorsque les valeurs officielles ne reflètent pas suffisamment la réalité.

3.2 Propriété par étages

Les dépenses d'investissement sont réparties proportionnellement aux quotes-parts aliénées, sauf si la répartition des quotes-parts ne reflète manifestement pas la réalité.

3.3 Remaniement parcellaire

Lorsqu'un immeuble acquis à la suite d'un remaniement parcellaire est aliéné, son prix d'acquisition est égal au montant payé pour l'immeuble cédé dans le cadre du remembrement. La perte ou le gain de superficie résultant de l'attribution doit être prise en compte. On applique donc l'ancien prix d'acquisition ajusté à la nouvelle superficie.

3.4 Droit de superficie sur un immeuble bâti

Lorsqu'un **droit de superficie est constitué** sur un **immeuble bâti**, le bâtiment qui s'y trouve devient la propriété du ou de la superficière qui, outre la rente de superficie, convient en principe avec le ou la propriétaire du terrain d'un prix de vente (produit) pour le bâtiment transféré.

Le gain provenant de **l'aliénation du bâtiment** en droit de superficie est assujéti à l'impôt sur les gains immobiliers. Le gain est calculé en fonction du prix d'acquisition afférent au bâtiment aliéné.

En revanche, la **rente de superficie** payée pour le sol est assujéti à **l'impôt sur le revenu ou le bénéfice** (art. 129, al. 1, lit. b LI).

3.5 Concession de servitudes

La **concession d'une servitude de durée illimitée** sur un immeuble, comme un droit de passage, un droit de construction rapprochée ou une interdiction de construire, est considérée comme une **aliénation partielle**.

Le gain est calculé en fonction du prix payé pour la servitude. Le prix d'acquisition est estimé au cas par cas en fonction de la **moins-value** de l'immeuble grevé.