

Contribuable propriétaire

N° de contribuable :

Nom :

Prénom :

Rue, N° :

NPA, localité :

Caractéristiques de l'immeuble

Commune :

Rue, N° :

NPA, localité :

Feuillet(s) / Parcelle(s) N^o(s) :

Estimation fiscale :

Estimation fiscale notifiée en :

Surface du terrain (m²) :

Année de construction :
(ou de dernière transformation lourde)

Rendement annuel de l'immeuble

Etat locatif au 31.12

Produit brut des locations de l'immeuble CHF.....
(annexe 07)

Valeur locative brute pour utilisation à des fins privées CHF.....
(ch. 10 de l'annexe 07)

Valeur locative brute pour la partie utilisée à des fins commerciales CHF.....
(ch. 10 de l'annexe 07)

Rendement annuel brut total CHF.....

Surface des planchers*

Etat au 31.12

Part affectée à l'usage privé (logement de l'exploitant, garage, etc.) m²

Part affectée à des fins commerciales (atelier, usine, bureau, dépôt, garage, etc.) m²

Surface totale m²

Volume des locaux*

Etat au 31.12

Part affectée à l'usage privé (logement de l'exploitant, garage, etc.) m³

Part affectée à des fins commerciales (atelier, usine, bureau, dépôt, garage, etc.) m³

Volume total m³

Compte tenu de sa situation personnelle et des éléments ci-dessus, la personne soussignée propose à l'Administration Cantonale des Impôts que l'immeuble mixte désigné fait partie de sa fortune : Privée Commerciale

(*joindre la copie détaillée de la police d'assurance incendie ainsi que les plans de l'immeuble accompagnés d'une notice comparative qui mentionne le détail des pièces ainsi que leurs surfaces respectives.)

Le (la) soussigné(e) atteste que les indications données sont exactes et complètes :

Lieu et date :

Signature :

Reservé à l'autorité de taxation

Info GI le Visa

Scan ACI / GI le Visa

Vous pouvez obtenir cette formule à l'adresse Internet suivante : www.vd.ch/impots ou auprès de votre Office d'impôt de district.
Joindre la présente formule, dûment complétée, datée et signée à votre déclaration d'impôt ordinaire pour la période concernée.



1. Prépondérance pour les éléments de fortune faisant l'objet d'une utilisation mixte

L'immeuble à utilisation mixte est attribué, dans sa totalité, soit à la fortune commerciale, soit à la fortune privée. Il est considéré comme élément de la fortune commerciale lorsque plus du 50 pour cent est utilisé pour l'activité de l'entreprise.

La comparaison s'effectue selon différents critères (rendement, superficie, volume, etc.). Pour permettre de déterminer l'appartenance à la fortune commerciale ou privée, le présent questionnaire doit être remis avec la déclaration d'impôt.

Une sous-utilisation effective, tant de la partie privée que de la partie commerciale, n'a aucune influence sur la détermination de la prépondérance.

2. Conséquences fiscales de l'appartenance à la fortune commerciale d'un immeuble à utilisation mixte

Les bénéfices en capital provenant de l'aliénation, de la réalisation ou de la réévaluation comptable d'un immeuble attribué à la fortune commerciale (prépondérance commerciale) sont soumis intégralement à l'impôt sur le revenu, y compris les réserves latentes accumulées sur la partie privée de l'immeuble; une séparation comptable de parties d'immeuble servant à des fins privées n'est reconnue fiscalement que si une inscription distincte a été opérée au registre foncier.

La valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu établie pour la partie attribuée à l'exploitation (généralement la valeur comptable), augmentée de la valeur (prix de revient) de la part servant à des fins privées, est réputée valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu d'un immeuble affecté d'une manière prépondérante à l'activité commerciale. Si la valeur de l'immeuble figurant au bilan comprend déjà la part privée, c'est cette valeur qui sera prise en considération sans qu'il soit nécessaire d'y apporter des corrections.

Les réévaluations comptables éventuelles, opérées sur la partie d'immeuble utilisée à des fins privées, font partie du bénéfice imposable; toutes les réévaluations antérieures n'ont aucune influence sur le prix de revient porté en comptabilité pour cette partie d'immeuble, sauf si elles sont la conséquence de travaux effectifs.

3. Conséquences fiscales de l'appartenance à la fortune privée d'un immeuble à utilisation mixte

L'immeuble utilisé d'une manière prépondérante à des fins privées doit être attribué intégralement à la fortune privée.

Dès lors, les gains immobiliers provenant de l'aliénation d'immeubles attribués à la fortune privée (prépondérance privée) sont soumis à l'impôt spécial sur les gains immobiliers en application des articles 61 et suivants de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI).

Exemple d'une notice comparative :

<u>Description des pièces</u>		
Chambre 1	6 m x 7 m	42 m ²
SdB	4 m x 5 m	20 m ²
Salon	8 m x 8 m	64 m ²

4. Modification de l'affectation de l'immeuble à utilisation mixte

En cas de cessation d'activité ou de fin d'assujettissement, le transfert d'éléments de la fortune commerciale dans la fortune privée est assimilé à une aliénation. En règle générale, le bénéfice en capital imposable représente la différence entre la valeur comptable et la valeur vénale de la totalité de l'immeuble.

On est également en présence d'un transfert d'éléments de la fortune commerciale dans la fortune privée lorsque l'utilisation prédominante de l'immeuble passe d'une affectation principalement commerciale à une affectation principalement privée et que ce changement se révèle durable (en règle générale plus de deux ans). En pareil cas, le bénéfice en capital est calculé suivant le principe exposé ci-dessus.

Si, dans des cas limites, le contribuable désire qu'un immeuble à utilisation mixte continue à faire partie de la fortune commerciale, il le confirmera par un engagement écrit (formule F.A. 05). Dans un tel cas, l'imposition du bénéfice en capital réalisé sur l'immeuble n'interviendra qu'au moment de son aliénation ou de la cessation de l'activité lucrative indépendante du contribuable.

Si l'utilisation prédominante de l'immeuble passe d'une affectation privée à une affectation commerciale, il s'agit d'un apport privé qui doit être déclaré par le contribuable. La valeur de l'immeuble peut entrer dans la comptabilité au maximum pour sa valeur vénale. Si la valeur de l'apport dépasse le prix de revient de l'immeuble, ainsi que son estimation fiscale dix ans avant le changement d'affectation, l'impôt sur les gains immobiliers sera perçu.