



Complément à l'information aux propriétaires de villas en zone de développement Impacts fiscaux pratique n° 32 options A et B – Descriptifs chiffrés

2019

Source des données : Administration fiscale cantonale genevoise

OPTION A, ECHANGE CONTRE DES APPARTEMENTS A CONSTRUIRE

En avril année N, une personne achète une villa et un terrain pour le prix de 1'250'000 francs. En avril année N+5, cette personne échange sa villa et son terrain contre trois appartements. L'estimation OCLPF du terrain bâti est de 2'070'000 francs. Cette personne reçoit en échange trois appartements valant, au prix de revient, respectivement 600'000 francs, 600'000 francs et 870'000 francs (soit 2'070'000 francs au total). En avril N+6, cette personne vend les trois appartements pour respectivement 900'000 francs, 900'000 francs et 1'305'000 francs.

IMPACTS FISCAUX

L'imposition intervient à deux moments successifs : au moment de la remise des appartements objets de l'échange, puis lors de leur revente éventuelle.

Au moment de l'échange

OPÉRATION	GAIN IMMOBILIER	DURÉE DE POSSESSION	TAUX	IBGI
Avril année N+5, échange de la villa et du terrain (acquis en avril année N pour le prix de 1'250'000 francs et dont l'estimation OCLPF du terrain bâti est de 2'070'000 francs) contre trois appartements (valant en prix de revient respectivement 600'000 francs, 600'000 francs et 870'000 francs, soit 2'070'000 millions de francs au total).	820'000 francs (Echange : 2'070'000 francs Achat : 1'250'000 francs Bénéfice 820'000 francs)	5 ans	30%	246'000 francs
Total intermédiaire N° 1	820'000 francs			246'000 francs

Au moment de la revente

OPÉRATION	GAIN IMMOBILIER	DURÉE DE POSSESSION	TAUX	IBGI
Avril N+ 6 Vente des trois appartements pour un prix respectivement de : 1 ^{er} 900'000 francs, 2 ^{ème} 900'000 francs et 3 ^{ème} 1'305'000 francs	1^{er} : 300'000 francs (Vente : 900'000 francs Achat (prix de revient): 600'000 francs Bénéfice 300'000 francs) 2^{ème} : 300'000 francs (Vente : 900'000 francs Achat (prix de revient): 600'000 francs Bénéfice 300'000 francs)	1 an	50%	517'500 francs

	3^{ème} : 435'000 francs (Vente : 1'305'000 francs Achat (prix de revient): 870'000 francs Bénéfice 435'000 francs)			
Total intermédiaire 2	1'035'000 francs			517'500 francs
Total (1 et 2)	1'855'000 francs	-	-	763'500 francs

OPTION B, ACHAT AVEC PAIEMENT IMMEDIAT DE LA PLUS-VALUE ADMISSIBLE

En avril année N, une personne achète une villa et un terrain pour le prix de 1'250'000 francs. En avril année N+5, cette personne vend sa villa et son terrain. L'estimation OCLPF est de 2'070'000 francs. Selon la pratique "achat avec paiement immédiat de la plus-value admissible" une participation maximum de 32% est admise sur l'estimation OCLPF du terrain bâti, soit 662'400 francs. Le prix de vente est fixé à 2'732'400 francs (2'070'000 francs + 662'400 francs).

IMPACTS FISCAUX

L'imposition intervient au moment unique de la vente.

OPÉRATION	GAIN IMMOBILIER	DURÉE DE POSSESSION	TAUX	IBGI
Avril année N+5, vente de la villa et du terrain (acquis en avril année N pour le prix de 1'250'000 francs et dont l'estimation OCLPF du terrain bâti est de 2'070'000 francs). Selon la pratique "achat avec paiement immédiat de la plus-value admissible" une participation maximum de 32% est admise sur l'estimation OCLPF du terrain bâti, soit 662'400 francs. Le prix de vente est fixé à 2'732'400 francs (2'070'000 francs + 662'400 francs)	1'482'400 francs (Prix de vente: 2'732'400 Prix d'achat: 1'250'000 Bénéfice: 1'482'400)	5 ans	30%	444'720 francs
Total	1'482'400 francs	-	-	444'720 francs