Prométerre infos n° 79 • Vendrec

Le TF précise la portée de son arrêt sur la fiscalité

Michael Molnar
SRPJ

On connaît désormais mieux les conséquences de l'arrêt du Tribunal fédéral du 2 décembre 2011 (ATF 138 II 32) qui a modifié l'imposition des immeubles agricoles. S'il est difficile de revenir sur le fond du problème, il est en revanche envisageable d'en atténuer ses effets.

Vendredi 2 décembre 2011: un séisme se profile pour les agriculteurs suisses. Le Tribunal fédéral rend une décision qui modifie profondément la fiscalité pratiquée précédemment sur les immeubles agricoles. Désormais, le montant de la plus-value réalisé sur une vente d'immeubles situés en zone à bâtir est imposé à titre de revenu, alors qu'il l'était auparavant à titre de gain immobilier. Il en résulte une très forte différence d'imposition. La seule exception concerne les immeubles qui restent soumis à la LDFR malgré leur situation en zone à bâtir. C'est le cas, par exemple, des immeubles appartenant à une entreprise agricole.

Un des principaux problèmes réside dans le fait que le fisc assimile à une vente le passage de l'immeuble de la fortune commerciale de l'exploitant à sa fortune privée. Or, c'est pratiquement toujours le cas lorsque l'exploitant cesse son activité. Pour réduire les conséquences néfastes de cet arrêt, il est possible de demander par exemple le différé d'impôt lors du passage de l'immeuble à la fortune privée ou l'imposition réduite des réserves latentes pour ceux qui cessent leur activité après 55 ans.

De nouvelles précisions du Tribunal fédéral

Notre Haute Cour semble avoir quelque peu pris conscience des répercussions de sa décision: elle a récemment jugé qu'on devait considérer la nature d'un immeuble *(i. e. s'il est soumis à la LDFR et donc exempté de l'impôt sur le revenu)* au moment de son aliénation, et non en fonction de sa situation après celle-ci (arrêt du 17 juillet 2018 2C_ 2017/2018). Dès lors, si l'immeuble est vendu pour un usage étranger à l'agriculture, il devrait néanmoins rester soumis à l'impôt sur le gain immobilier à l'exclusion de celui du revenu. Le fisc vaudois ne s'est toutefois pas encore prononcé quant à la manière dont il comprenait cet arrêt, respectivement comment il entendait l'appliquer.

La Société rurale d'assurance de protection juridique surveille de très près ce dossier, de même que Fidasol, qui est également très active dans ce domaine. Il s'agit donc d'une affaire à suivre.