

Annexe 1: exemples

Exemple 1: classement partiel d'une parcelle en zone constructible, parcellisation, vente. L'exploitation agricole est une entreprise agricole au sens de la LDFR.

L'agriculteur Jean Modèle exploite un domaine agricole qui constitue une entreprise agricole au sens de la LDFR. En 2006, une partie d'une parcelle non construite de 150 ares lui appartenant située à la périphérie du village est classée en zone à bâtir. La parcelle classée a une superficie de 50 ares; le reste de la parcelle mesure 100 ares.

En 2013, Jean Modèle parcellise et vend les 50 ares de terrain à bâtir. Les dépenses d'investissement pour la parcelle se montent à CHF 0,50/m². La valeur vénale selon la LDFR se monte à CHF 7,50/ m² avant le classement. La valeur vénale du terrain à bâtir se monte à CHF 207,50/m² après le classement en 2006. La valeur vénale du terrain à bâtir se monte à CHF 307,50/m² en 2013.

Questions:

1. Quelles sont les conséquences fiscales au moment du classement ?
2. Quelles sont les conséquences fiscales au moment de la parcellisation ?
3. Quelles sont les conséquences fiscales en cas de vente en 2013 ?

Réponses:

1. Conséquences fiscales au moment du classement

Aucune conséquence au moment du classement.

2. Conséquences fiscales de la parcellisation

Aucune conséquence au moment de la parcellisation.

3. Conséquences fiscales de la vente

En vertu du nouvel ATF 2C_11/2011, les bénéficiaires d'aliénation de parcelles de terrain à bâtir sont soumis à l'impôt fédéral direct au motif que la parcelle ne relève plus de la LDFR et ne bénéficie donc plus de l'imposition privilégiée selon l'art. 18, al. 4, LIFD.

Calcul:

prix de vente: 5'000 m ² à CHF 307,50/m ²		CHF 1'537'500
moins les dépenses d'investissement: 5'000 m ² à CHF 0,50/m ²	-	<u>CHF 2'500</u>
bénéfice d'aliénation brut		CHF 1'535'000
franc d'impôt selon l'art. 18, al. 4, LIFD:		
bénéfice à hauteur de la valeur vénale LDFR: 5'000 m ² à CHF 7/m ²	-	<u>CHF 35'000</u>
bénéfice soumis à l'impôt fédéral direct selon l'art. 18, al. 2, LIFD		
(avant déduction des cotisations AVS)		CHF 1'500'000