

Exemple 3: classement de l'ensemble de la parcelle en zone constructible, affermage, transfert de la fortune commerciale à la fortune privée. L'exploitation agricole est une entreprise au sens de la LDFR.

L'agriculteur Jean Modèle exploite un domaine agricole qui constitue une entreprise agricole au sens de la LDFR. Il possède une parcelle non construite de 50 ares située à la périphérie du village. En 2006, cette parcelle est classée en zone à bâtir.

En 2013, Jean Modèle veut affermer son domaine et demande le transfert dans sa fortune privée.

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.

La valeur vénale du terrain à bâtir se monte à CHF 307,50/m² en 2013.

Question:

Quelles sont les conséquences fiscales de l'affermage ?

Réponse:

Étant donné qu'au moment de l'affermage, Jean Modèle demande le transfert de l'actif immobilisé dans sa fortune privée selon l'art. 18a, al. 2, LIFD, il faut faire le décompte des réserves latentes. La parcelle se trouve entièrement en zone à bâtir et ne relève pas du droit foncier rural selon l'art. 2, al. 1, let. a, LDFR. Elle ne peut donc pas bénéficier de l'imposition privilégiée selon l'art. 18, al. 4, LIFD.

Calcul:

valeur de transfert: 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	- CHF 2'500
bénéfice de transfert 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	- CHF 35'000
bénéfice soumis à l'impôt fédéral direct selon l'art. 18, al. 2, LIFD (avant déduction des cotisations AVS)	CHF 1'500'000

D'après l'art. 18a, al. 1, LIFD, le contribuable peut demander de différer l'imposition du bénéfice sur la plus-value (nouvelle valeur pour l'impôt sur le revenu CHF 37'500 correspondant aux dépenses d'investissement de CHF 2'500 plus le montant franc d'impôt de CHF 35'000) jusqu'à l'aliénation du terrain à bâtir. Le prix de vente au moment de l'aliénation est alors déterminant (et non la valeur de transfert de CHF 1'537'500).