

L'impôt de trop pour les paysans



Le monde agricole ne l'avait pas vue venir. Une simple décision de justice vient de multiplier le poids de la fiscalité immobilière par sept, dans certains cantons comme celui de Vaud. D'où une augmentation d'impôts qui peut, pour certains exploitants, se chiffrer à plusieurs centaines de milliers de francs.

En résumé, tout est parti d'un arrêt du Tribunal fédéral (TF) qui remonte au mois de décembre 2011. Il stipule qu'en cas de vente ou de transfert, tout terrain et bâtiment situé en dehors des zones agricoles n'est plus soumis à l'impôt sur les gains immobiliers, comme c'était le cas auparavant, mais à l'impôt sur le revenu, beaucoup plus élevé.

Concrètement, les terrains en zone à bâtir et les bâtiments des petites exploitations situés dans les villages ne sont plus agricoles au sens fiscal. Les conséquences de cette jurisprudence ne sont pas les mêmes d'un canton à l'autre, en fonction de son système et du barème fiscal appliqué. Mais dans l'ensemble, les milieux agricoles estiment qu'il leur en coûtera environ 500 millions de francs par an.

Mesure prise en catimini

Cet arrêt du TF a pour premier effet de ralentir, voire d'interrompre la vente de parcelles et de constructions. Mais c'est surtout l'effet rétroactif de cette jurisprudence qui commence déjà à faire des dégâts: alors même que l'arrêt du TF date de fin 2011, ses retombées concernent, aujourd'hui, toutes les taxations qui ne sont pas définitives, quelle que soit l'année concernée.

Curieusement, cette affaire ne fait que peu de bruit à Berne. Alors même que ce changement de régime fiscal est intervenu sans consultation démocratique préalable, rares sont les voix pour en souligner les aspects pervers. Pourtant, comme l'explique bien Pierre-André Curchod, qui dirige une fiduciaire à Mauraz (VD), «cet arrêt ne respecte pas la volonté du législateur». Et de citer le Bulletin du Grand Conseil vaudois de l'automne 1962, qui motive le système d'imposition des immeubles agricoles invalidé par l'arrêt du TF: «Les plus-values importantes réalisées sur les immeubles agricoles sont sans rapport avec l'affectation de ces immeubles à la culture du sol.» En clair, l'impôt spécial sur les gains immobiliers a toujours été considéré comme plus équitable que l'impôt sur le revenu. Parce que dans un domaine comme l'agriculture, la plus-value immobilière est de nature conjoncturelle et non la conséquence du travail de l'exploitant.

Intervention parlementaire

Parmi les quelques politiciens qui ont eu le courage d'empoigner ce dossier complexe, on trouve le conseiller national PLR vaudois Olivier Feller ([voir](#) Terre&Nature du 3 avril dernier). Sous son impulsion, notamment, le Parlement a accepté une motion qui prévoit le retour à la situation d'avant l'arrêt du TF. Elle sera traitée par le Conseil des Etats en juin prochain. Il sera alors intéressant de voir si les gouvernements cantonaux sont sensibles à l'inquiétude qui s'exprime dans leurs campagnes.

En attendant, Pierre-André Curchod et le notaire Jean-François Wahlen, installé à Assens, nous démontrent, exemples concrets à l'appui, les dégâts possibles de cette nouvelle jurisprudence.

Nicolas Verdant

Terre&Nature, le 24 avril 2014



Boutique en ligne

Trucs et astuces pour jardiner malin

Avec Christophe Leuthold



Voir toutes les vidéos

Concours
Terre & Nature

Ve participe

Agenda des manifestations

- 23.05.2014 - 01.06.2014
Comptoir - Romont (FR)
- 23.05.2014 - 25.05.2014
Journée des plantes - Vaumarcus (NE)
- 23.05.2014 - 25.05.2014
Fête de la nature - Suisse romande
- 24.05.2014 - 25.05.2014
Lutte suisse - Le Locle (NE)
- 24.05.2014 - 25.05.2014
Festival du livre - Le Sentier (VD)

Voir toutes les manifestations

Galerie photos

DONATION

A La Côte, un père veut donner un bout de terrain constructible à sa fille

En cas de cessation d'exploitation ou de transfert de la fortune commerciale à la fortune privée, l'écart entre l'ancien et le nouveau régime fiscal est encore plus flagrant. Un agriculteur de La Côte, qui cherche à donner un bout de terrain constructible à sa fille, en fait aujourd'hui l'amère expérience. Contrairement à une situation de vente, où le prix du terrain est fixé, une donation obéit à la règle de valeur de transfert. Cette valeur vénale de sortie, comme on dit aussi en langage juridique, fait souvent l'objet de négociations. En l'occurrence, le terrain de cet agriculteur est estimé à 1000 francs le mètre carré. A l'heure qu'il est, ce père de famille ne sait pas à combien ce terrain constructible, qui faisait partie du domaine agricole, sera imposé. S'il propose une valeur de transfert au fisc, ce propriétaire doit s'attendre à ce que l'Etat fasse une petite enquête sur la moyenne des transactions des terrains à bâtir de la commune. Si la moyenne des transactions se situe, par exemple, entre 900 et 1000 francs et qu'il venait à proposer une valeur de sortie à 500 francs, le taxateur ne serait pas d'accord. Dans l'ancien système, seul l'impôt sur la donation, qui n'a pas disparu, intervenait. «Avec l'arrêt du TF, l'impôt porte en réalité sur une opération qui n'a pas lieu, explique Pierre-André Curchod, qui dirige une fiduciaire à Mauraz (VD). Le bénéfice imposable est fictif, puisqu'il n'y a pas de vente effective. On taxe donc des objets non vendus au même taux que s'ils l'étaient.»

MORCELLEMENT

Un paysan du Gros-de-Vaud morcelle son terrain en prévision d'une donation

Pour cet agriculteur du Gros-de-Vaud, le temps de penser à ses vieux jours est venu. Dans la force de l'âge, il songe en particulier à ses enfants et à la répartition de son domaine. Considérant la parcelle qu'il possède en zone village, il lui vient une idée qui lui semble à la fois généreuse et source d'harmonie familiale: le morcellement de son terrain qui comprend, actuellement, un rural, la ferme où il vit lui-même avec son épouse et une habitation qu'il loue à un particulier. Une subdivision de sa parcelle permettrait d'isoler la partie actuellement occupée par un tiers, et ce en vue de la transmettre éventuellement un jour à ses enfants. Cet agriculteur s'y prend à l'avance, il fait preuve de prévoyance, dans un horizon de quinze ou vingt ans. Or, compte tenu du nouvel arrêt du TF, sa décision se transforme en catastrophe pour sa famille. A l'annonce du morcellement, son terrain a brusquement changé de statut fiscal: de commercial, il vient s'ajouter à la fortune privée de cet agriculteur qui n'en dort plus la nuit. Lui qui pensait faire bien pour les siens se retrouve confronté au poids d'un impôt considérable, du simple fait de la valeur de transfert de sa parcelle. «Plus on avance et plus les cas de ce genre se présentent à nous», observe Pierre-André Curchod, qui voit de plus en plus d'agriculteurs s'inquiéter de cette nouvelle menace.

VENTE

Un agriculteur du Gros-de-Vaud vend un terrain agricole situé en zone à bâtir

En 2013, un agriculteur a vendu un terrain agricole qui se trouvait en zone constructible et qui faisait partie de sa fortune dite commerciale. Lorsqu'il a pris la décision de vente, ce propriétaire ne connaissait pas la jurisprudence qui précise désormais qu'en droit fiscal, les terrains agricoles situés en zone à bâtir et les bâtiments des petites exploitations agricoles dans les villages ne sont plus agricoles au sens fiscal. Cet agriculteur pensait donc que la plus-value de son terrain serait imposée selon le barème de l'impôt sur les gains immobiliers: soit 7% dans le canton de Vaud. La vente du terrain a eu lieu. Et c'est alors que notre agriculteur apprend que l'impôt sera désormais perçu sur son revenu, à un taux de plus de 40%, charges sociales en sus. Dans son cas, le changement de système de taxation a une conséquence dramatique: avec un bénéfice de vente de 2 millions de francs, il devra payer aux environs de 1 million de francs d'impôt, plus l'AVS, contre 140 000 francs avec l'ancien régime fiscal. Pour le notaire Jean-François Wahlen, la sécurité du droit n'est pas respectée avec l'effet rétroactif de cette jurisprudence, appliquée à la lettre dans le canton de Vaud: «Le propriétaire ne savait pas qu'il allait être taxé de cette manière-là, c'est inacceptable. Cela s'appelle tout simplement de la spoliation.»



Animaux
Clin d'oeil à nos lecteurs

[Voir toutes les galeries](#)

Dossier: Agriculteurs en péril

> Cliquez ici pour voir tous les articles de ce dossier.



J'aime { 11 }