



Lenz & Staehelin

BESTEuerung LANDWIRTSCHAFTSLAND - BAULAND

Arrêt du Tribunal Fédéral 2C_11/2011

Luzern, 07.09.2012

LENZ & STAEHELIN

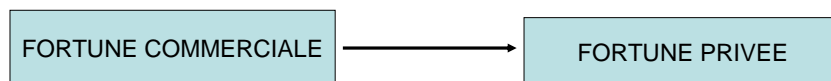
Plan de la présentation

- I. Faits et question de principe
- II. Traitement du gain immobilier dans le système fiscal argovien (système dualiste)
- III. Notion d' « immeuble agricole » au sens du droit fiscal / Loi fédérale sur le droit foncier rural
- IV. Changement de système lors du classement en zone à bâtir d'un immeuble agricole
- V. Conclusions

I. Faits et question de principe

Faits et question de principe (système dualiste)

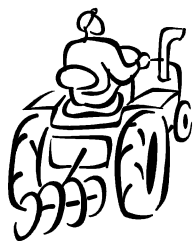
- 1) Transfert
 - 1) De la fortune commerciale
 - 2) À la fortune privée
 - 3) En raison de la cessation de l'activité agricole
- 2) D'un bien-fonds
 - 1) Non bâti
 - 2) Situé en zone à bâtir
 - 3) Utilisé jusqu'ici à des fins agricoles



➔ **Quel traitement fiscal est applicable au transfert du bien-fonds?**

II. Traitement du gain immobilier dans le système fiscal argovien (système dualiste)

Dans quelle fortune se trouve le bien-fonds en question, ou les trois « fortunes » de l'agriculteur ?



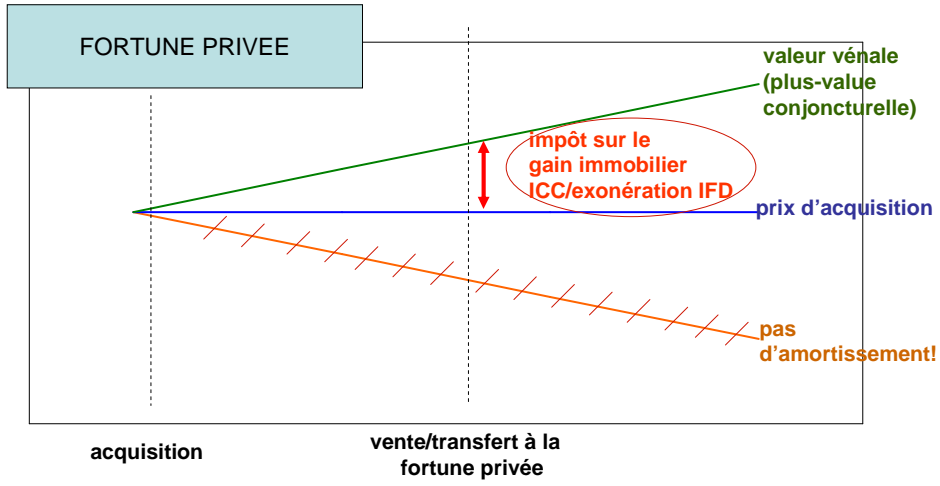
FORTUNE COMMERCIALE
AGRICOLE

FORTUNE COMMERCIALE

FORTUNE PRIVEE

➔ **Quel régime fiscal est applicable à quelle catégorie de fortune?**

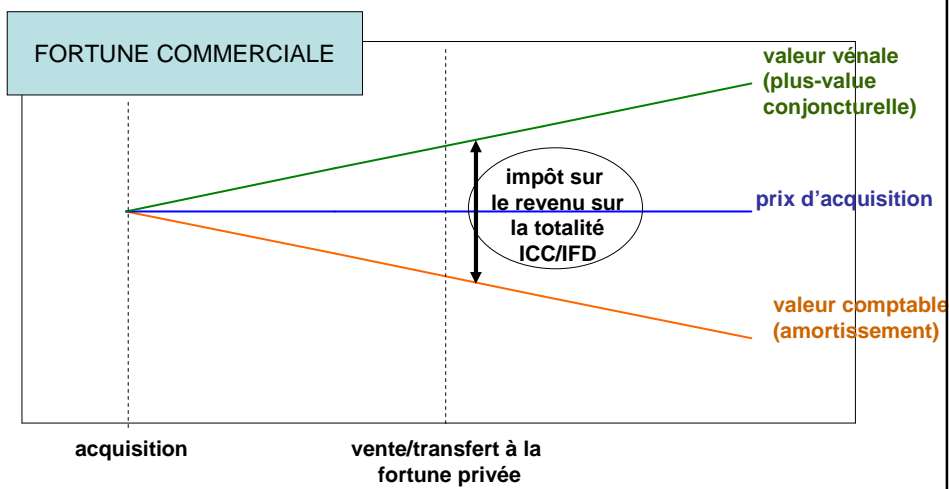
Rappel 1): Traitement fiscal du gain de la vente d'un immeuble de la fortune privée (LIFD 4 al. 3, LHID 7 al. 4 lit. b)



7

LENZ & STAEHELIN

Rappel 2): Traitement fiscal du gain lors de la vente d'un immeuble de la fortune commerciale ordinaire (LIFD 18 al. 2, LHID 8 al. 1)



8

LENZ & STAEHELIN

Rappel 3): Traitement privilegié du gain lors de la vente d'un immeuble de la fortune commerciale agricole (LIFD 18 al. 4, LHID 8 al. 1 *in fine*)

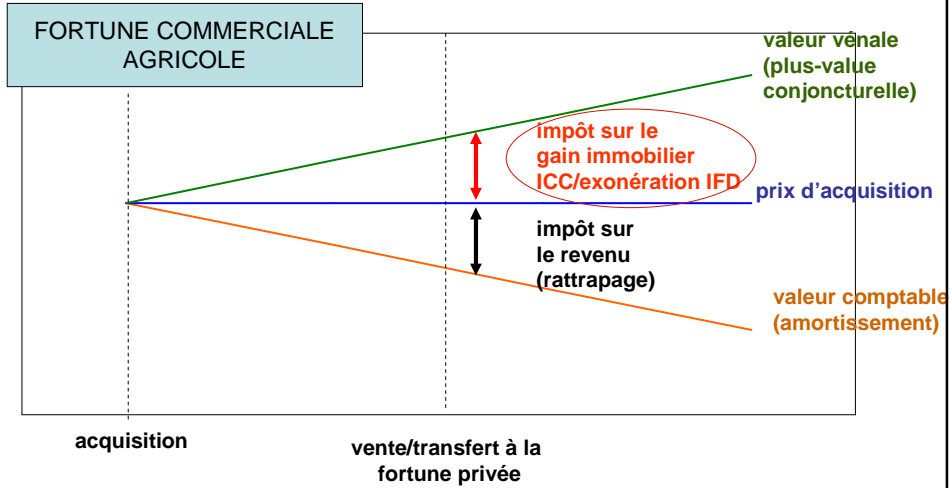


Tableau récapitulatif

	FORTUNE PRIVEE	FORTUNE COMMERCIALE	FORTUNE COMMERCIALE AGRICOLE
RATTRAPAGE DES AMORTISSEMENTS	/	1) IFD revenu 2) ICC revenu	1) IFD revenu 2) ICC revenu
PLUS-VALUE CONJONCTURELLE	1) Exonération IFD 2) ICC sur le gain immobilier	1) IFD revenu 2) ICC revenu	1) Exonération IFD 2) ICC sur le gain immobilier

III. Notion d' « immeuble agricole » au sens du droit fiscal / Loi fédérale sur le droit foncier rural

Notion d'immeuble agricole développée par le Tribunal fédéral

⇒ Constat: pas de définition dans la législation fiscale

⇒ Référence au droit foncier rural nécessaire (LDFR)

⇒ Objectifs: unité et harmonisation de l'ordre juridique suisse

• Art. 2 al. 1 LDFR – principe général: ⇒ hors zone à bâtir

- utilisation agricole licite

• Art. 2 al. 2 let. a LDFR - cas spécial : ⇒ en zone à bâtir

- bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée
- utilisation agricole
- faisant partie d'une entreprise agricole

immeuble agricole



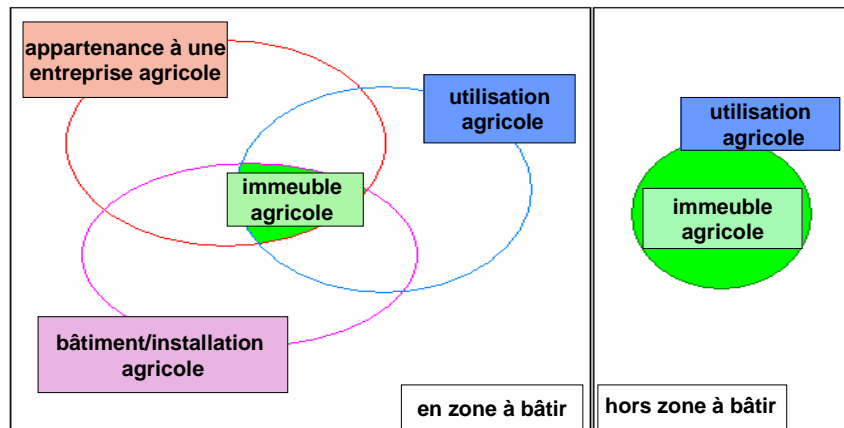
critères cumulatifs

immeuble agricole

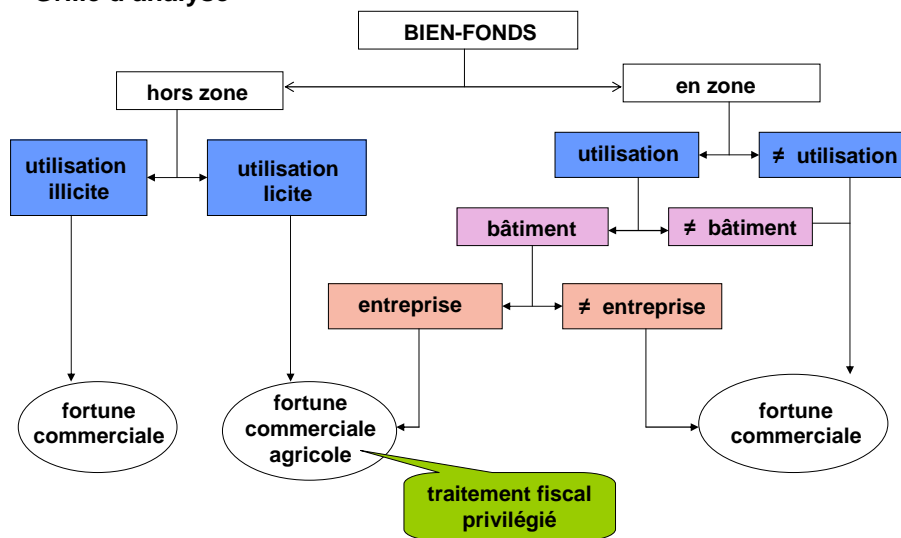
⇒ Critère de l'utilisation effective n'est plus déterminant selon le TF

Si immeuble agricole ⇒ fortune commercial agricole ⇒ traitement fiscal privilégié !

Illustration de la notion d'immeuble agricole selon la LDFR



Grille d'analyse



IV. Changement de système lors du classement en zone à bâtir d'un immeuble agricole

***Obiter dictum*: Classement = changement de système**

1) Rappel: traitement fiscal distinct de la plus-value conjoncturelle selon la nature de la fortune (agricole vs. ordinaire):

- Fortune commerciale agricole: traitement fiscal privilégié (ICC sur le gain immobilier et exonération IFD)
- Fortune commerciale ordinaire: traitement fiscal ordinaire (IFD et ICC revenu)

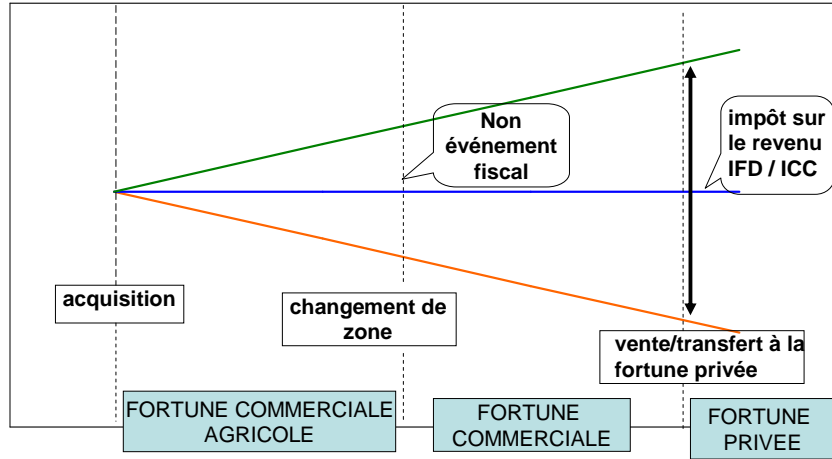
2) Classement d'un immeuble agricole en zone à bâtir: changement de système

3) Proposition du TF : analyse en 2 phases – passage dans la fortune privée pour « une seconde logique »

- (i) transfert de la fortune agricole dans la fortune privée
- (ii) puis transfert dans la fortune commerciale ordinaire

⇒ Cas de réalisation systématique (mais uniquement sur demande du contribuable)

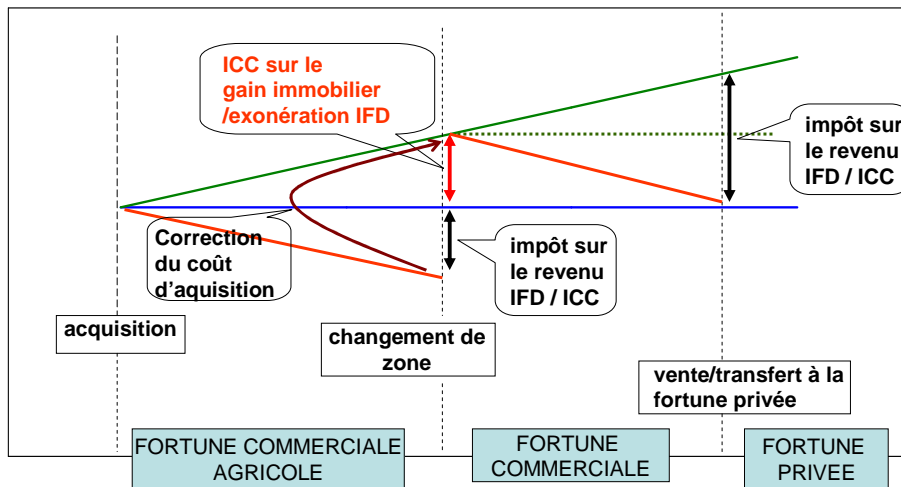
Sans réalisation systématique au moment du changement de zone



17

LENZ & STAEHELIN

Réalisation systématique au moment du classement (à la demande du contribuable) – Décompte des réserves latentes



18

LENZ & STAEHELIN

V. Conclusions

Conclusions

- Important pour tous les cantons à système dualiste
- Alignement de la notion fiscale d' « immeuble agricole » exclusivement sur le droit foncier rural (LDFR)
- Le critère de l'utilisation effective n'est (vraisemblablement) plus déterminant
- Selon le Tribunal fédéral, justifié par le besoin d'harmonisation de l'ordre juridique suisse
- Objectif poursuivi : limitation du privilège fiscal attaché à la fortune commerciale agricole

Conclusions (suite)

- Cas de réalisation systématique au moment du classement en zone à bâtir:
- Moyen pour atténuer l'effet de la nouvelle limitation du privilège fiscal décidée par le Tribunal fédéral
 - Problème de capacité contributive pour le contribuable (absence des liquidités correspondantes)
 - Report d'imposition possible (art. 8 al. 2bis LHID)
 - *Quid* si chute de la valeur vénale après le classement?
 - ↳ Absence de notion de revenu négatif

Contacts

Lenz & Staehelin
Route de Chêne 30
1211 Genève 17
Tél. +41 58 450 70 00
Fax +41 58 450 70 01
www.lenzstaehelin.com

Daniel Schafer
Associé
daniel.schafer@lenzstaehelin.com