

Exemples d'imposition d'immeubles propriétés de familles paysannes

1) A la retraite, mais plus endettés

Après avoir cessé son activité, le chef d'exploitation reste dans le logement familial. Comme la maison passe dans sa fortune privée, la différence entre la valeur comptable et la valeur vénale, d'une hauteur de 700 000 francs, lui est imposée comme un revenu. Le couple de retraités doit s'endetter pour régler les créances fiscales et celles des assurances sociales, et sa situation n'est presque plus tenable.

2) Une donation qui coûte cher...

En 2011, un agriculteur de Suisse centrale a déclaré un revenu modeste. Cette même année, il a vendu un terrain à bâtir et fait don de deux parcelles de terrain à bâtir à ses enfants. Sur le produit net de la vente, qui se montait à quelque 1,7 million de francs, l'impôt sur les gains immobiliers a été fixé provisoirement à environ 280 000 francs, montant qui a été immédiatement payé.

En 2014, le fisc a procédé à la taxation définitive du terrain à bâtir vendu. Il a considéré le produit de la vente comme revenu, de même que la valeur des deux parcelles données aux enfants. À la suite de cela, le revenu de l'activité indépendante de l'agriculteur a été fixé à quelque 2,1 millions de francs.

Alors qu'avant l'arrêt du Tribunal fédéral 280 000 francs lui avaient été facturés, il doit maintenant verser un impôt sur le revenu de quelque 851 000 francs, auquel viennent s'ajouter environ 200 000 francs de cotisations aux assurances sociales, sur lesquelles est encore dû un intérêt moratoire de 5 %. L'agriculteur ne pouvait vraiment pas s'attendre à ce que la charge supplémentaire atteigne 770 000 francs.

L'affaire est pendante devant le tribunal cantonal. À elle seule, l'avance de frais de justice se monte à quelque 20 000 francs.

3) Introduction par la petite porte d'un impôt fédéral (sur les donations) frappant les paysans

Au 1^{er} janvier 2009, un agriculteur du Plateau a remis son exploitation à son fils. Soucieux de traiter ses enfants de manière équitable, il avait, auparavant, investi environ 650 000 francs dans les bâtiments de l'exploitation. Il avait, en même temps, donné à chacune de ses filles une parcelle de terrain à bâtir de valeur équivalente au titre d'un avancement d'hoirie. La famille avait ainsi trouvé une solution parfaite et consensuelle et pouvait alors partir du principe que cette opération serait franche d'impôt (l'impôt sur les gains immobiliers étant reporté en cas d'avancement d'hoirie).

Pour 2009, le fisc s'est contenté d'une taxation provisoire. Après coup, le transfert des terrains à bâtir aux deux filles a été considéré comme un prélèvement privé et soumis à l'impôt sur le revenu. Tragiquement, l'allègement de l'imposition des bénéficiaires de liquidation n'est pas applicable dans ce cas, car cette réglementation n'est entrée en vigueur qu'au 1^{er} janvier 2010. Les parents n'ont pas les moyens de régler la facture de 155 000 francs présentée par l'Etat. Les enfants sont disposés à prendre en charge ces frais, ce qui va déclencher une nouvelle prétention du fisc au titre de l'impôt sur les donations.

4) Réduction de la prévoyance vieillesse de la famille

Un agriculteur du Plateau a été contraint de réduire progressivement la taille de son exploitation pour cause de maladie. N'ayant pour le moins pas à se soucier de prévoyance vieillesse, il avait assuré l'avenir financier de sa famille en vendant des parcelles de terrain à bâtir (2006-2009). En 2010, l'agriculteur décède. Sans raison apparente, l'autorité fiscale n'avait taxé que provisoirement les ventes de terrain et soumet maintenant le total des

bénéfices réalisés de 950 000 francs à l'impôt sur le revenu. Or, la famille a déjà utilisé une partie de ce montant pour son entretien propre, pour l'exploitation et pour payer les factures liées à la maladie du défunt. Le reste va servir à payer la facture d'impôts et de cotisations aux assurances sociales, qui se monte à environ 370 000 francs, sans compter les intérêts moratoires. Avant l'arrêt controversé du Tribunal fédéral, la famille aurait payé un impôt cantonal sur les gains immobiliers d'à peu près 50 000 francs.

5) Cessation d'activité avec grosses conséquences financières

Jusqu'en 2011, Monsieur et Madame X exploitaient ensemble leur domaine en Suisse romande. En 2014, le fisc demande aux conjoints de transférer leur domaine, situé en zone à bâtir, dans leur patrimoine privé et cela rétroactivement jusqu'en 2012. En parallèle, l'administration fiscale leur soumet un projet de taxation prévoyant de soumettre à l'impôt sur le revenu la différence comptable avec la valeur vénale estimée du terrain (CHF 500.-/m²). Sans qu'il n'y ait eu aucune transaction, le couple se voit maintenant confronté à une facture d'à peu près 275 000 francs d'impôt sur le revenu et d'environ 75 000 francs de cotisations aux assurances sociales à payer sur ce bénéfice fictif. Pour pouvoir payer, ils devraient augmenter de 350 000 francs l'hypothèque sur leur maison. Comme les deux débiteurs ont l'âge de la retraite et qu'ils n'ont droit qu'à une rente de couple moyenne, la banque est très hésitante. Si aucune solution n'est trouvée avec la banque, ils n'auront plus le choix et devront vendre.

6) Pacte d'emption signé sur la base d'une appréciation erronée des conséquences fiscales

En 2009, un agriculteur de Suisse romande signe avec sa commune un pacte d'emption sur un terrain d'environ 22 000 m² destiné à un aménagement public. Mis sous pression par les autorités, il cède la parcelle au prix extrêmement bas de CHF 16,70/m² (pour un montant total d'à peu près 355 000 francs). Suite à l'arrêt du Tribunal fédéral, il faut s'attendre à des conséquences fiscales d'environ 180 000 francs. Conclu dans les règles, le contrat est bien valable et ne peut pas être renégocié. Dans le cas du droit au gain au sens des art. 28 ss LDFR, la loi ne prévoit aucune possibilité de déduire des cotisations aux assurances sociales ou une partie du montant de l'impôt sur le revenu. Une fois payés les impôts et le droit au gain de ses frères et sœurs (art. 28 ss LDFR), il reste au maximum 10 000 francs à l'agriculteur.

Conclusion : La commune récupère par les impôts – de façon directe ou indirecte – la majeure partie du prix qu'elle a payé pour le terrain. Alors que, selon la pratique de l'AFC, les bénéficiaires du droit au gain ne sont pas imposés, tous les frais, y compris la perte du terrain, vont à la charge de l'agriculteur. Tout profit est perdu.