

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (2017)
Heft: 2181

Artikel: Agriculture : fiscalité immobilière en question : le canton de Vaud se lance dans des remises d'impôts, mais communique mal
Autor: Axelroud Buchmann, Danielle
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1014394>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 15.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

autoriser, c'est accepter la disparition de ces bâtiments, leurs propriétaires n'ayant plus aucun intérêt à les entretenir.

En l'état actuel de la législation, l'affectation de tels bâtiments est possible s'ils sont protégés ou dignes d'intérêt. Cette disposition reste très restrictive. La décision du Conseil des Etats permettrait une affectation plus large, à condition qu'elle se fasse dans le cadre d'une planification cantonale concertée.

Les conditions pour affecter les bâtiments agricoles à l'habitat

Pour Doris Leuthard, cheffe du département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et des communications, la Confédération ne peut fixer des critères précis pour tous les

cantons. La nature et la localisation des bâtiments varient d'un canton à l'autre. La Confédération doit par contre définir des conditions que les cantons concrétiseront dans leur plan directeur cantonal, en fournissant les garanties que les constructions hors zone à bâtir n'entraînent pas globalement une utilisation du sol plus étendue ni un effet perturbateur pour l'environnement. Il sera ainsi possible d'assurer une certaine unité de doctrine et un contrôle au niveau national.

Parmi les conditions évoquées, mentionnons l'existence de l'équipement de base (routes d'accès, lignes électriques, etc.), car ces affectations ne doivent en aucun cas causer de nouveaux investissements en matière d'équipements. Il y a aussi l'obligation de compensation. S'agit-il d'une compensation sous la forme

d'un prélèvement de la plus-value comme pour la zone à bâtir, ou d'une imposition fiscale? Ou encore d'une compensation sous forme de terrains à exclure de la zone à bâtir ou de bâtiments à démolir? Les solutions sont encore à l'étude et annoncées pour le courant de l'année 2019.

Doris Leuthard a partagé les préoccupations des conseillers aux Etats mais a souhaité, sans succès, différer la décision pour l'intégrer dans les propositions de la prochaine révision de la LAT ([DP 2175](#)) dont la procédure de consultation vient de s'achever.

La motion acceptée par le Conseil des Etats ainsi que les deux initiatives cantonales passent maintenant au Conseil national qui devrait suivre la décision de la Chambre des cantons.

Agriculture: fiscalité immobilière en question

Le canton de Vaud se lance dans des remises d'impôts, mais communique mal

Danielle Axelroud Buchmann - 10 octobre 2017 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/32233>

L'affaire, complexe, date du 2 décembre 2011. Ce jour-là, le Tribunal fédéral a rendu un [arrêt](#) qui a soulevé un [tollé](#) dans les milieux agricoles. L'histoire simplifiée: un agriculteur détient un terrain situé en zone à bâtir, qui fait partie de sa fortune commerciale. Lorsqu'il cesse son activité en 2003, ce terrain

passe dans sa fortune privée.

En règle générale, du point de vue fiscal, un tel transfert est [assimilé à une aliénation](#) et déclenche l'imposition, même s'il n'y a aucun flux d'argent. Jusqu'ici, les agriculteurs étaient épargnés, car les bénéfices réalisés sur la vente des immeubles agricoles ou

sylvicoles ne sont soumis qu'à l'impôt sur les gains immobiliers. Au moment d'un simple transfert, il n'y avait donc pratiquement pas d'imposition. Mais dans son arrêt le TF a jugé que ce [privilege](#) ne s'applique pas si l'immeuble en question n'est ni agricole ni sylvicole, même s'il appartient à un agriculteur.

De ce fait, la différence entre la valeur marchande du terrain et sa valeur comptable a été ajoutée au revenu d'indépendant et soumise à l'impôt ordinaire. L'addition des impôts et des cotisations AVS prélevées sur le revenu d'activité indépendante représentait environ la moitié du bénéfice imposable, alors qu'aucune somme d'argent n'avait été versée.

En septembre 2012, une [initiative parlementaire](#) demande au Conseil fédéral de modifier les modalités d'imposition des immeubles d'agriculteurs. Cette problématique a fait ces derniers mois l'objet d'un [débat](#) passionné au Parlement. Résultat: pas de changement législatif, la jurisprudence du Tribunal fédéral continuera à s'appliquer.

Dans le canton de Vaud, cette affaire a complètement paralysé l'administration fiscale. Pendant plusieurs années, il n'a plus été possible d'obtenir des fonctionnaires le moindre renseignement touchant à cette question. Pour un agriculteur, le projet «*retraite*» est devenu un casse-tête. Alors que bien des cas auraient pu trouver une solution sur la base des dispositions légales existantes. Solution de facilité? Maintenant, le Conseil d'Etat décide d'accorder des [remises d'impôt facilitées pour les agriculteurs](#).

Or, il existe bien des possibilités de passer au travers du cauchemar fustigé

par les milieux agricoles et par la presse - ou tout au moins d'alléger considérablement la facture. Avant de proposer des remises d'impôt, il faudrait tout de même s'assurer que toutes les dispositions légales en vigueur soient appliquées:

- Les immeubles en question se trouvent-ils hors de la zone à bâtrir? Ou font-ils partie de l'exploitation agricole? S'ils font partie de l'exploitation et qu'ils sont utilisés à des fins agricoles, les dispositions prévues pour l'imposition des agriculteurs s'appliquent. Tout le monde est content.
- S'ils n'en font pas partie appartiennent-ils effectivement à la fortune commerciale de l'agriculteur? En cas de réponse négative, le problème ne se pose plus puisque le bénéfice est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers. Tout le monde est content.
- Si les dits immeubles font partie de la fortune commerciale, les règles de l'imposition ordinaire s'appliquent et la facture s'alourdit effectivement. Mais:
 - Les immeubles sont-ils vendus? Si oui, l'argent nécessaire à régler la facture est à disposition. En outre, les règles introduites par la réforme II de l'imposition des entreprises peuvent être invoquées. En effet, quand un indépendant cesse son activité, les gains en capitaux qu'il réalise à ce moment seront en principe taxés à des [taux privilégiés](#). Encore faut-il en tenir compte. Notons qu'il n'est pas nécessaire que le contribuable le demande, l'administration devant les appliquer d'office. De ce fait, la charge fiscale peut tomber à 15-20%, ce qui n'a rien de prohibitif.
 - Il y a effectivement des cas de figure où l'imposition peut s'avérer dramatique, en particulier lorsque les immeubles ne sont pas vendus, mais loués ou mis en affermage ou, simplement, quand l'agriculteur cesse son activité, comme dans le cas tranché par le Tribunal fédéral. En effet, une telle transaction peut déclencher l'imposition sans qu'il y ait le moindre flux d'argent. Mais dans ce cas, si le contribuable le demande, la loi permet de [différer l'imposition](#) pour la

plus grande partie jusqu'à une vente ultérieure, moment où il y aura de l'argent pour payer les impôts.

Pour les transactions effectuées avant le 1er janvier 2009, les allégements prévus par la RIE II (taux privilégiés, différé d'imposition) ne s'appliquent pas. Cela dit, d'autres branches économiques connaissent depuis longtemps une situation similaire, voire encore plus drastique. Par exemple, les immeubles détenus par les indépendants de la construction (architectes et entrepreneurs généraux, entre autres) sont pratiquement toujours considérés comme faisant partie de leur fortune commerciale. De ce fait, lorsqu'ils vendent l'un de ces

immeubles, la facture fiscale (cotisations AVS comprises) peut manger jusqu'à la moitié du bénéfice réalisé - sauf bien sûr s'ils cessent leur activité.

Dans ce cas, comme les agriculteurs, ils peuvent profiter des allégements décrits ci-dessus ou, si l'immeuble n'est pas vendu, mais simplement transféré dans leur fortune privée, demander que l'impôt soit différé.

La communication vaudoise intervient à l'occasion de la publication d'une [directive](#) à l'attention de l'administration fiscale. Malheureusement, ce texte, qui définit les conditions à remplir pour bénéficier d'une remise d'impôt facilitée, ne mentionne qu'en passant les allégements possibles. C'aurait pu être l'occasion d'attirer l'attention des milieux

concernés sur les possibilités existantes permettant de résoudre bien des situations dramatiques qu'il mentionne - et cela sans qu'il soit nécessaire de recourir à une remise d'impôt. En effet, les organisations faîtières agricoles ont fait preuve d'une incompétence crasse dans ce dossier, alimentant la fable des «50% d'impôts» au lieu d'expliquer à leurs membres comment un [expert fiscal](#) pourrait les aider.

Cela dit, le chef du département des finances, Pascal Broulis, aurait pu profiter de cette opportunité pour encourager les personnes concernées à se faire conseiller. Il aurait pu aussi exhorter les membres de son administration à appliquer d'abord les règles favorables aux contribuables.

Pourquoi une société sans cash n'est pas souhaitable

Une économie sans argent liquide comporte de graves risques pour les clients des services de paiement et les consommateurs

Virgile Perret - 15 octobre 2017 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/32252>

La «*quatrième révolution industrielle*», célébrée au Forum économique de Davos de 2016, a fédéré les élites autour d'une nouvelle utopie qui fait de la technologie numérique le nouveau moteur du progrès social.

La monnaie est au cœur de cette «révolution». De Bill

Gates à Blythe Masters (ex JP Morgan, maintenant Digital Asset Holdings), en passant par Christine Lagarde (FMI), Michel Sapin (ancien ministre français de l'économie) ou William White (OCDE), tous voient dans la société sans argent liquide le nouvel horizon des sociétés libérales.

Cet idéal monétaire ne fait toutefois pas l'unanimité. Il suscite même une certaine méfiance, notamment de la part des promoteurs de monnaies locales complémentaires qui craignent la confusion. Car s'ils prennent aussi le virage numérique, ils le font avec d'autres objectifs et à une échelle locale, sans prôner