

Sion, le 12 janvier 2021

## Directive n° 2.03

# Imposition des bénéfices en capital résultant de l'aliénation d'immeubles sis en zone à bâtir et faisant partie de la fortune commerciale d'agriculteurs

### 1. Généralités

Les immeubles situés hors zone à bâtir ne sont pas concernés par cette directive.

Le Tribunal fédéral, dans l'arrêt 2C\_11/2011 et la circulaire de l'AFC n°38 du 17 juillet 2013 ont précisé les modalités d'imposition des bénéfices en capital réalisés en cas d'aliénation d'immeubles agricoles non construits sis en zone à bâtir et faisant partie de la fortune commerciale des agriculteurs.

La situation de l'agriculture est particulière en Valais : notre canton recense un grand nombre de petites exploitations agricoles. L'activité agricole pour ces exploitants est exercée accessoirement à une activité principale. La présente directive a pour but de fixer les principes généraux applicables à l'imposition des gains obtenus par les agriculteurs en cas d'aliénation d'immeubles.

### 2. Gain réalisé en cas d'aliénation d'un immeuble agricole par un exploitant agricole exerçant une activité agricole de manière accessoire

L'activité accessoire est celle exercée à côté d'une activité principale.

Les immeubles font partie de la fortune privée de l'exploitant.

Les éventuelles provisions pour dévalorisation des terres agricoles sont soumises à l'impôt sur le revenu ; la plus-value est imposable selon les articles 44 et ss (impôt sur les gains immobiliers).

### 3. Gain réalisé par un exploitant exerçant son activité principale dans l'agriculture

L'activité est principale lorsque le contribuable y consacre la majorité de son temps et en tire l'essentiel de ses revenus.

#### 3.1 Imposition sur le revenu (non privilégiée)

L'aliénation d'un terrain non construit ou d'un immeuble exploité par l'agriculteur entièrement situé dans la zone à bâtir est soumise à l'impôt sur le revenu s'il ne fait pas partie de l'aire environnante appropriée d'un bien-fonds comprenant des bâtiments et des installations agricoles au sens de l'art. 2 al. 2 a LDFR.

#### 3.2 Imposition privilégiée

L'imposition privilégiée est applicable pour les immeubles soumis à la LDFR (Loi fédérale sur le droit foncier rural) ainsi que dans les cas énumérés au chiffre 2.2 de la Circulaire de l'AFC, soit :

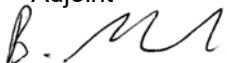
- Les immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée qui sont situés dans une zone à bâtir et font partie de l'exploitation.
- Les forêts qui font partie de l'exploitation.
- Les immeubles situés dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation.
- Les immeubles à usage mixte, soit ceux situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole.

### 4. Entrée en vigueur

La présente directive est applicable dès le 1.1.2018 et pour tous les cas actuellement en suspens.

**Bernard Morand**

Adjoint



**Beda Albrecht**

Chef de service

