



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

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.

1. 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).

2. 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.

2.1 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.

2.2 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.

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

Service cantonal des contributions

Le Chef de Service
B. ALBRECHT

L'adjoint
N. FOURNIER