# Comme on fait son lit, on paie ses impôts

La manière dont une exploitation agricole est organisée et utilisée a des répercussions sur le cadre juridique et fiscal qui s'applique à cette dernière. La location, le droit d'habitation et l'usufruit comptent parmi les principaux facteurs pouvant influencer la situation fiscale d'une exploitation. Une planification minutieuse permet d'éviter des situations préjudiciables à long terme.

**Texte : Barbara Ivelj**

**Barbara Ivelj**
Chargée de mandat,
Agriexpert Treuhand

Les changements dans l'exploitation, comme la remise du domaine ou l'affermage de terres, soulèvent souvent des questions fiscales complexes. Il est particulièrement important de bien connaître les conséquences fiscales de la location, du droit d'habitation et de l'usufruit. En effet, ces droits de jouissance peuvent influencer considérablement le bénéfice, la fortune et

Nouvelles du Tribunal fédéral

# Consentement pour une adaptation du terrain

A avait loué à ferme un bien-fonds agricole sur lequel il avait réalisé des modifications importantes du terrain pendant la durée du bail à ferme. Comme il n'avait pas demandé de permis de construire, le service compétent a prononcé une décision de suspension des travaux en offrant à A la possibilité de déposer une demande en ce sens a posteriori. Cependant, A ne l'a pas fait, car il n'est pas parvenu à un accord avec les bailleurs au sujet de cette dernière. De plus, les bailleurs exigèrent de A le rétablissement de l'état initial de la parcelle concernée. Comme A n'a pas donné de suite à cette demande, ils ont résilié le bail à ferme.

Alors que la première instance avait jugé nulle la résiliation, le Tribunal cantonal (TC) de Saint-Gall a annulé la première décision en rejetant aussi l'action de A en prolongation du bail à ferme. Il a retenu que le consentement écrit des bailleurs était impérativement nécessaire pour la modification du terrain. Faute de consentement, A a fourni un motif de résiliation en modifiant le terrain de son propre chef et en refusant sa remise en état, ce qui exclut toute prolongation. Les discussions portant sur le dépôt d'une éventuelle demande a posteriori de permis de construire ne permettent pas à elles seules d'en déduire un consentement aux modifications.

Le Tribunal fédéral (TF) a confirmé cette appréciation du TC. Il a retenu, notamment, qu'il n'était pas arbitraire que le TC ait considéré comme impérativement nécessaire le consentement écrit pour les modifications du terrain. De plus, aucun comportement contradictoire, voire abusif, ne saurait être reproché aux bailleurs. Au surplus, la réalisation des modifications du terrain par A sans consentement écrit des bailleurs et le refus du rétablissement en l'état initial de la parcelle constituent une grave violation des obligations qui exclut une prolongation du bail à ferme. Le recours de A a été rejeté.

*arrêt 4A_367/2024 du 31.10.2024*

**Andreas Wasserfallen**
Agronome et avocat

# Brèves

## Bois-énergie en progression

En 2023, la récolte de bois a diminué pour la première fois en quatre ans, enregistrant une baisse de 6% pour atteindre 4,9 millions de m³. En revanche, le bois-énergie a progressé de 5%, représentant désormais 30% de la récolte totale de bois. Ainsi, selon l'Annuaire La forêt et le bois 2024 (publié en février par l'Office fédéral de l'environnement), sa part a doublé au cours des 20 dernières années. Ce recueil statistique fournit également des faits et analyses détaillés sur d'autres ressources de la forêt suisse. Les données révèlent notamment que l'écosystème subit une forte pression due aux changement climatiques et aux phénomènes météorologiques extrêmes. Les forêts de protection, qui couvrent environ la moitié de la surface forestière et sécurisent les zones habitées ainsi que les infrastructures de transport, sont particulièrement touchées. **sg**

## 125 projets financés

En janvier et février 2025, l'Aide suisse à la montagne a soutenu un total de 125 projets dans les régions de montagne, pour un montant de 4,6 millions de francs. Selon le communiqué ad hoc de l'organisation, la plus grande part de ce financement a été allouée à l'agriculture (2,2 millions), suivie des projets dans le domaine de l'énergie (2 millions), du tourisme (123 000 francs) et de l'artisanat (150 000 francs). L'objectif est de renforcer les petites exploitations, de préserver les emplois et de lutter contre l'exode des populations des zones de montagne. Comme le précise encore l'organisation, le comité de sélection des projets de l'Aide suisse à la montagne est composé de trois expert·es bénévoles ainsi que d'un membre du conseil de fondation. Se réunissant en principe une fois par mois, il veille à ce que les dons soient utilisés à bon escient. **sg**

Bien qu'un droit d'habitation assure une certaine sécurité, il peut avoir un impact significatif sur la charge fiscale et la flexibilité.
Photo : Alamy Stock Photos

même les cotisations AVS d'une exploitation agricole. Ils ont par exemple un impact sur l'imposition du revenu et de la fortune, ainsi que sur le droit aux prestations complémentaires à l'âge de la retraite.

### Planifier évite les désagréments ultérieurs

Compte tenu de la complexité du traitement fiscal des droits d'utilisation de logements et de parcelles agricoles, un conseil professionnel est indispensable. Une planification précoce permet d'éviter les désagréments au niveau fiscal, de tenir compte des particularités cantonales et d'organiser de manière optimale le transfert de l'exploitation à la génération suivante. Le cas échéant, une clarification préalable contraignante (décision anticipée en matière fiscale) entre un contribuable ou une entreprise et l'autorité fiscale compétente est judicieuse. Il s'agit de définir, dans un cas précis, la manière dont une réglementation fiscale sera appliquée, afin d'éviter les incertitudes et d'assurer une planification fiable.

## Notre conseil

### Le piège du dessaisissement de fortune

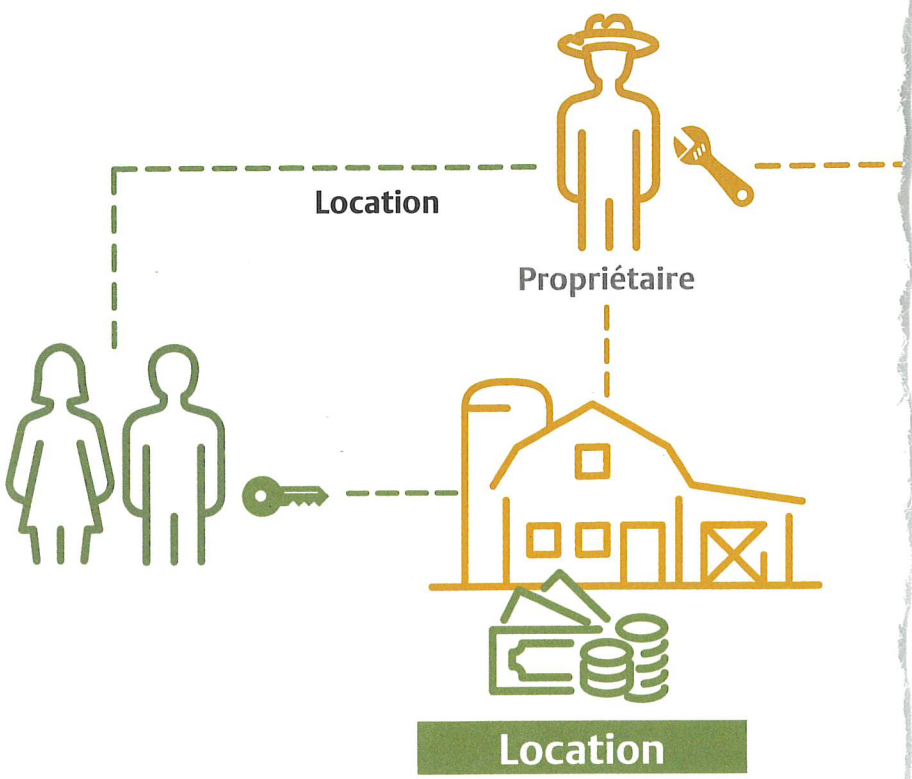
Si un ayant droit renonce volontairement à un droit d'habitation ou à un usufruit sans indemnisation, ce choix peut avoir des conséquences financières. En effet, lors du calcul des prestations complémentaires, la fortune dont la personne considérée s'est dessaisie est ajoutée à la fortune effectivement disponible, ce qui peut conduire à réduction, voire à une suppression du droit à ces prestations.

La prise en compte du dessaisissement de fortune sert à prévenir les abus, afin d'éviter que des personnes ne conservent leur fortune, d'une part, tout en percevant des prestations de l'Etat, d'autre part.

### Ne pas oublier les liquidités

Outre l'aspect fiscal, il ne faut pas négliger les liquidités : celui ou celle qui supporte ou doit supporter les conséquences fiscales doit également disposer des liquidités correspondantes. Il convient que toutes les personnes concernées sachent clairement à l'avance à qui seront attribués les revenus et les charges et qui pourra donc disposer des recettes et devra faire face aux dépenses.

## Un simple croquis montre qui reçoit quoi.




### Location : recettes et déductions

Les contrats de location (baux, baux à ferme, etc.) sont fréquents dans l'agriculture, qu'il s'agisse de l'affermage de terres ou de la location de machines ou de bâtiments. Or les recettes issues de la location ou du fermage sont considérées comme des revenus du point de vue fiscal, devant être imposées en conséquence. Lorsque le bien loué est un immeuble privé, le revenu doit être inscrit dans la déclaration d'impôts. Dans le cas d'immeubles ou de machines loués relevant de la fortune commerciale, le revenu fait partie du compte de résultats, influant sur le bénéfice provenant de l'activité indépendante et sur la base de calcul des cotisations AVS.

Les frais d'entretien et les intérêts hypothécaires font partie des frais déductibles qui doivent être saisis directement dans la déclaration d'impôt pour les biens immobiliers appartenant à la fortune privée. S'il n'y a pas eu d'entretien du bien immobilier au cours d'une année fiscale, ou seulement dans une faible mesure, il est possible de faire valoir un forfait d'entretien. Les investissements augmentant la valeur ou les nouvelles constructions ne sont pas déductibles fiscalement. Cependant, ils influent sur la valeur d'acquisition, qui est à nouveau prise en compte lors de la fixation de l'impôt sur les gains immobiliers, par exemple en cas de vente.

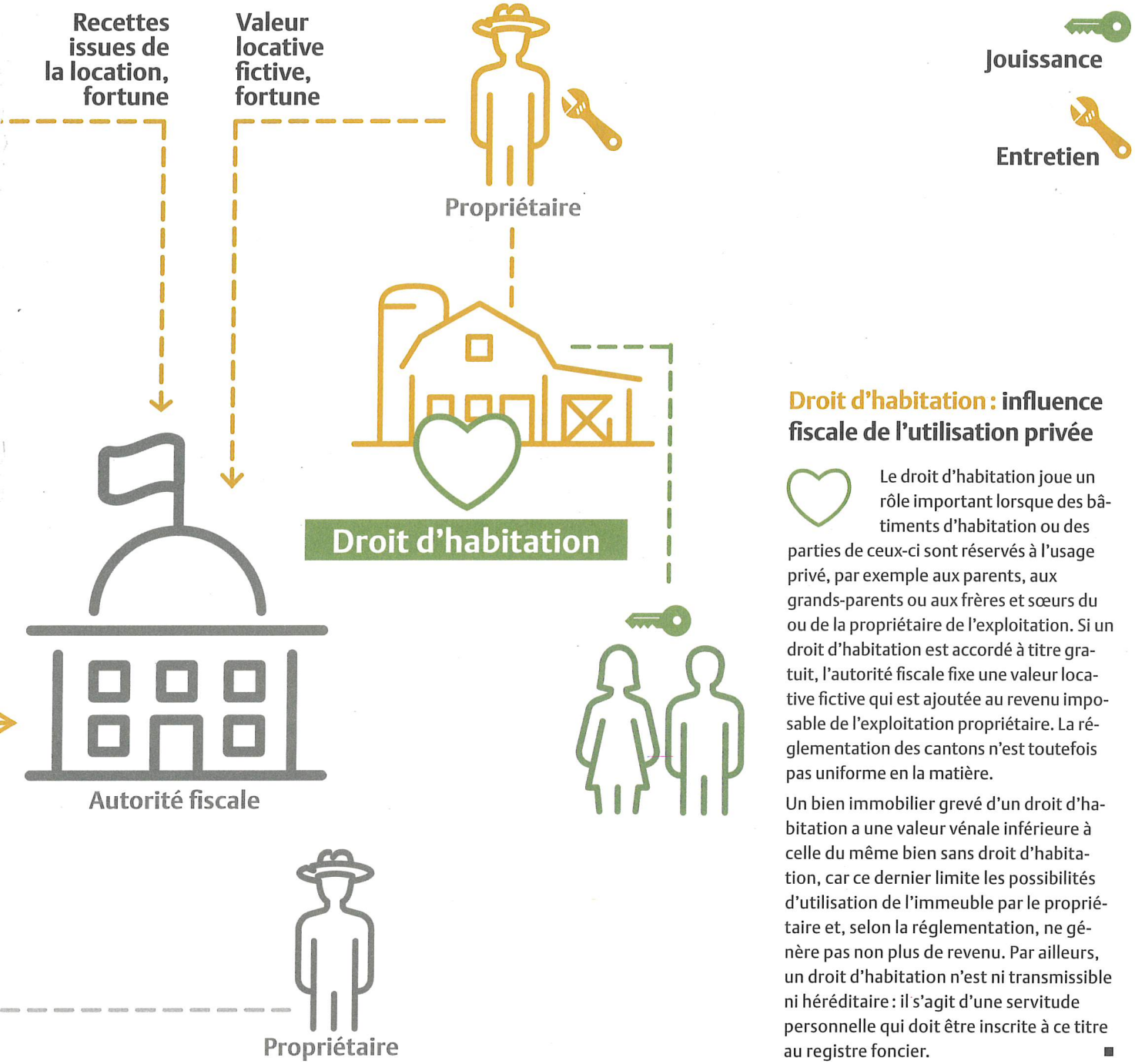
Pour les immeubles commerciaux, il n'est pas possible de faire valoir de frais forfaitaires : seules les dépenses effectives sont prises en compte. En revanche, il est possible de procéder à des amortissements de l'actif immobilisé, qui peuvent avoir une influence considérable sur le bénéfice. Les investissements qui augmentent la valeur ou les nouvelles acquisitions sont activés dans le bilan et constituent de nouveaux actifs immobilisés qui peuvent être amortis par la suite.

### Usufruit : particularités fiscales

L'usufruit est un droit plus étendu que le droit d'habitation, puisqu'il permet d'utiliser tout ou partie de l'exploitation, y compris les revenus. Contrairement au droit d'habitation, il n'est pas nécessaire que l'usufruit soit exercé personnellement. Par ailleurs, ce dernier peut être convenu dans le cadre de la transmission d'une ferme afin d'assurer une base de revenus aux générations sortantes.

Les revenus issus de l'usufruit (p. ex. revenus de la location) ne sont pas attribués aux propriétaires mais aux usufruitiers·ères. Il incombe également à ces derniers de prendre en charge l'entretien.

En principe, la fortune de l'usufruit est imposée chez ceux-ci avec une référence au rapport d'usufruit. Le véritable propriétaire ne déclare généralement pas la fortune en usufruit dans sa déclaration d'impôt ou il le fait pour mémoire seulement, avec la mention « revenu et fortune = 0 franc, usufruit en faveur de X ». Pour l'octroi d'un droit d'usufruit sur des biens immobiliers, une inscription au registre foncier est obligatoire.




## Droit d'habitation : influence fiscale de l'utilisation privée

Le droit d'habitation joue un rôle important lorsque des bâtiments d'habitation ou des parties de ceux-ci sont réservés à l'usage privé, par exemple aux parents, aux grands-parents ou aux frères et sœurs du ou de la propriétaire de l'exploitation. Si un droit d'habitation est accordé à titre gratuit, l'autorité fiscale fixe une valeur locative fictive qui est ajoutée au revenu imposable de l'exploitation propriétaire. La réglementation des cantons n'est toutefois pas uniforme en la matière.

Un bien immobilier grevé d'un droit d'habitation a une valeur vénale inférieure à celle du même bien sans droit d'habitation, car ce dernier limite les possibilités d'utilisation de l'immeuble par le propriétaire et, selon la réglementation, ne génère pas non plus de revenu. Par ailleurs, un droit d'habitation n'est ni transmissible ni héréditaire : il s'agit d'une servitude personnelle qui doit être inscrite à ce titre au registre foncier. ■

Annonce