

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT
à l'interpellation Maurice Treboux au nom du Groupe UDC - Deux fois perdant ?
(24_INT_15)

Rappel de l'intervention parlementaire

La création de 500 km de piste cyclable et la réfection de nombreux tronçons de routes cantonales nécessitent régulièrement des expropriations, ces décisions administratives concernent en majorité des terrains agricoles.

Outre la mesure et l'indemnisation quelque peu discutable, il est bon de savoir que pour un agriculteur – propriétaire, ce revenu extraordinaire découle de sa fortune commerciale, a contrario, pour un propriétaire non exploitant il s'agit d'un revenu de sa fortune privée.

Vous le savez tous, en matière fiscale et depuis l'arrêt du Tribunal fédéral (TF) de décembre 2011, une jurisprudence a cadré précisément la fiscalisation agricole, ceci a pour conséquence que l'intégralité du bénéfice réalisé lors de l'aliénation d'un immeuble agricole non soumis à la législation fédérale sur l'agriculture est désormais soumise à l'impôt sur le revenu. Cette (désormais) nouvelle mesure impacte directement le revenu de la vente de biens immobiliers agricoles de plus de cinquante pour-cent (impôts et AVS).

Fort de ces constatations, j'ai le plaisir de poser au Conseil d'Etat les questions suivantes :

- *Comment sont taxés fiscalement ces revenus extraordinaires découlant d'expropriations ?*
- *Est-ce que l'on pourrait envisager une défiscalisation au nom d'une démarche d'utilité publique ?*

Réponse du Conseil d'Etat

1. Comment sont taxés fiscalement les revenus extraordinaires découlant d'expropriations ?

Le traitement fiscal de l'indemnité touchée par les propriétaires expropriés diffère selon que le contribuable est une personne morale ou une personne physique. Par ailleurs pour cette dernière, il y a lieu de distinguer le cas de l'immeuble détenu en fortune commerciale de celui détenu en fortune privée.

Si l'immeuble appartient à une personne morale, l'indemnité qu'elle touche sera incluse dans son bénéfice imposable et soumise à l'impôt sur le bénéfice au niveau fédéral, cantonal et communal.

Si l'immeuble concerné par la mesure d'expropriation appartient à la fortune privée d'une personne physique, l'indemnité ne sera pas imposable à l'impôt fédéral direct. Il s'agit d'un gain en capital privé exonéré de l'impôt sur le revenu conformément à l'article 16 al 3 de la loi sur l'impôt fédéral direct (LIFD). Au niveau cantonal, l'indemnité sera soumise à l'impôt sur les gains immobiliers conformément à l'article 64 al. 1 de la loi sur les impôts directs cantonaux (LI). Le taux de l'impôt dépendra de la durée de possession du bien immobilier.

Si, en revanche, l'immeuble fait partie de la fortune commerciale d'une personne physique, l'indemnité sera soumise à l'impôt sur le revenu au niveau fédéral, cantonal et communal conformément aux articles 18 al. 2 LIFD et 21 al. 2 LI. Le taux de l'impôt dépendra du revenu imposable total du contribuable concerné. Dans la mesure où l'immeuble en question est un immeuble protégé par la loi sur le droit foncier rural, les articles 18 al.4 LIFD et 21 al. 4 LI pourront trouver application. Dans ce cas de figure, seule la différence entre les dépenses d'investissement et la valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu sera soumise à l'impôt sur le revenu au niveau fédéral, cantonal et communal. Quant à une éventuelle plus-value obtenue (soit ce qui excèderait les dépenses d'investissement), cette dernière sera soumise à l'impôt sur les gains immobiliers au niveau cantonal conformément aux articles 61 et suivants. Aucune imposition de la plus-value n'aura lieu au niveau fédéral.

2. Est-ce que l'on pourrait envisager une défiscalisation au nom d'une démarche d'utilité publique ?

Une défiscalisation au nom d'une démarche de pure utilité publique n'est pas envisageable. Les conditions permettant une exonération fondée sur la notion d'utilité publique ne sont pas remplies. Pour qu'une exonération soit accordée sur la base des articles 56g LIFD et 90g LI, seules **les personnes morales** qui poursuivent des buts de service public ou de pure utilité publique sont exonérées de l'impôt sur le bénéfice et le capital qu'elles affectent exclusivement et irrévocablement à ces buts. La démarche d'utilité publique consistant à exonérer tout ou partie d'un revenu imposable réalisé par une personne physique est par conséquent contraire aussi bien au droit fédéral harmonisé qu'à la Constitution fédérale.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 29 octobre 2025.

La présidente :

Le chancelier :

C. Luisier Brodard

M. Staffoni