

Ajustement de valeur des terres agricoles

- **Le contribuable doit apporter la preuve qu'il a comptabilisé ses terres à une valeur surfaite, par comparaison au prix de référence, selon l'article 66 LDFR;**
cette comparaison se détermine sur la base de la moyenne des prix de vente réels. Dès l'entrée en vigueur de la **LDFR au 01.01.1994**, les prix des immeubles agricoles sont soumis à un contrôle officiel. Lorsque le prix d'achat dépasse le prix d'acquisition surfait, l'autorisation d'acquisition sera refusée (Art. 63 let. b LDFR). **En règle générale, aucun ajustement** ne sera admis sur **tous les achats agricoles** réalisés après le 01.01.1994; sauf si le prix de référence est révisé à la baisse ou si le prix du marché conforme est manifestement plus bas.
- **Seule la possibilité d'un ajustement unique est donné; (provision, amortissement immédiat);**
l'ajustement de la valeur est unique et immédiat, avec les reports de pertes éventuelles. La notice de l'AFC concernant les amortissements, dont les règles ont une portée générale, n'est pas remise en cause.
- **L'ajustement effectué doit faire partie du compte "correction de valeur" (total des amortissements), et sera mentionné séparément des autres comptes de provisions.**
- **Une réévaluation comptable des autres terres figurant au bilan à une valeur inférieure ne peut être exigée;**
nous nous référons aux règles du Code des obligations, qui permet la sous évaluation, mais qui exclut la surévaluation.
- **En conséquence de ce changement de pratique, un remploi sur les terres peut également être appliqué;**
par conséquent, les réserves latentes sont reportées sur les éléments acquis en remploi. (Art. 30 al. 1 LIFD).
- **La préférence est donnée à l'ajustement de valeur sous forme de provision;**
cette méthode correspond mieux au fait qu'une hausse future ne saurait être exclue. L'incertitude momentanée des perspectives du marché influence sensiblement l'évolution des prix des immeubles agricoles.
- **Suite à un ajustement de la valeur des terres admis, pour chaque aliénation immobilière le bénéfice fera l'objet d'une imposition en vertu de l'article 18 al. 4 LIFD.**
- **Les coûts d'acquisition sont toujours déterminants pour le bénéfice en capital;**
ce bénéfice se calcule par différence entre les dépenses d'investissement et la valeur comptable, et s'il y a lieu avec dissolution des provisions.