

Janvier 2026

Saviez-vous que...

Vous voulez réduire votre impôt sur la vente d'une terre agricole?

Lorsqu'un particulier vend une terre agricole, il y a généralement un impact fiscal lié à celle-ci, donc cela entraîne une facture d'impôt pour le vendeur. L'impact fiscal correspond au gain qui est généré lors de la vente de la terre par rapport à son coût initial. Ce gain peut toutefois être réduit grâce à la déduction pour gains en capital sur une terre agricole qui permet de réduire de manière significative l'impact fiscal de la vente d'une terre agricole.

À noter que lorsque nous mentionnons les termes de « père » et « mère » dans ce texte, nous désignons également les grands-parents et arrière-grands-parents du particulier.

Critère d'admissibilité à la déduction pour gains en capital sur une terre agricole

Pour pouvoir se qualifier à la déduction pour gains en capital sur une terre agricole, certains critères seront à respecter, et seront différents en fonction de la date d'acquisition de la terre.

Terre acquise avant le 18 juin 1987

Pour qu'un particulier puisse être admissible à la déduction pour gains en capital sur une terre agricole, **l'une des deux conditions** suivantes doit être remplie :

- ◆ Le terrain doit être utilisé principalement (plus de 50 % de la superficie de la terre) dans une entreprise agricole par le particulier, son conjoint, son enfant, son père ou sa mère au cours de l'année où le particulier en a disposé.
- ◆ Durant au moins cinq ans (pas nécessairement consécutifs), le terrain doit avoir été utilisé principalement dans une entreprise agricole par le particulier, son conjoint, son enfant, son père ou sa mère.

De plus, la terre doit avoir appartenu pendant au moins 24 mois précédant la vente au particulier, son conjoint, son enfant, son père ou sa mère.



Terre acquise après le 17 juin 1987

Pour qu'un particulier puisse être admissible à la déduction pour gains en capital sur une terre agricole, **les deux conditions** suivantes doivent être remplies :

- ◆ Le chiffre d'affaires tiré de l'entreprise agricole, soit par le particulier, son conjoint, son enfant, son père ou sa mère, doit avoir excédé le revenu de toutes les autres sources pendant au moins deux ans (pas nécessairement consécutifs). Il faut également que la terre ait été utilisée principalement dans l'entreprise agricole pendant ces deux années.
- ◆ La terre doit avoir appartenu pendant au moins 24 mois précédant la vente par le particulier, son conjoint, son enfant, son père ou sa mère.

Pour apporter plus de précision sur le premier critère, il faut que le chiffre d'affaires de l'entreprise agricole soit plus élevé que tous les autres revenus touchés par la personne visée. Donc, si par exemple, le particulier avait également un emploi, il faudrait que le chiffre d'affaires (soit le revenu brut et non net) tiré de l'entreprise agricole soit plus élevé que son revenu tiré de son emploi.

Ce qui est avantageux avec ses deux critères, c'est que l'on peut utiliser l'historique de celle-ci si on a hérité de la terre de génération en génération. Par exemple, pour un particulier qui a acquis la terre après le 17 juin 1987 de son père, et que son grand-père avait exploité la terre dans les années 1960 et 1961, et qu'il n'avait aucun autre revenu, on pourrait alors utiliser les deux années d'utilisation par le grand-père du particulier pour satisfaire au premier critère. De plus, on peut utiliser les mois de détention de la terre par le père du particulier pour satisfaire au second critère. Vous comprendrez qu'il y a plusieurs manières de satisfaire aux critères d'admissibilité à la déduction pour gains en capital agricole.

Enfin, étant donné que nous pouvons satisfaire aux critères grâce aux parents, grands-parents, et arrière-grands-parents, une terre qui est aujourd'hui zonée « blanche » et qui ne sert plus à l'agriculture depuis plusieurs années pourrait potentiellement se qualifier à la déduction pour gains en capital sur une terre agricole.

Avantage d'utiliser la déduction pour gains en capital sur une terre agricole

La valeur des biens fonciers ne cesse d'augmenter depuis plusieurs années. Ce qui accompagne cette augmentation est l'impôt latent sur ces biens fonciers lors d'une disposition future. Lors de la disposition d'un bien comme une terre agricole, le revenu sera augmenté de la moitié de la plus-value du bien depuis l'acquisition de celui-ci (soit le calcul du gain en capital imposable).

Sur des terres qui sont détenues depuis de nombreuses années, cela peut représenter un montant considérable. La déduction pour gains en capital sur une terre agricole permet de réduire ce gain, qui serait ajouté au revenu du particulier. Pour l'année 2026, le montant de déduction pour gains en capital peut aller jusqu'à 1 275 000 \$. Par exemple, si la plus-value sur la terre agricole est de 1 500 000 \$, et que tous les critères d'admissibilité sont remplis pour se qualifier à la déduction pour gains en capital sur une terre agricole, alors le revenu sera augmenté de la moitié de la plus-value, soit 750 000 \$, mais sera réduit par la suite par la moitié de la déduction pour gains en capital, soit 637 500 \$, ce qui représentera une imposition sur un montant de 112 500 \$ au lieu de 750 000 \$.

Vous l'aurez compris, les mécanismes liés aux biens agricoles sont complexes, donc le présent document se veut seulement une courte introduction en la matière.

Il est cependant important de constater que ces règles fiscales peuvent permettre de payer un impôt moindre lors de la disposition d'un bien agricole, ou lors du décès d'un particulier. Plusieurs planifications peuvent être mises en place en amont pour profiter au maximum de la déduction pour gains en capital, et d'autres mécanismes fiscaux qui ont trait aux biens agricoles.

Pour en savoir davantage, contactez l'équipe de fiscalité au 1 866 833-2114