

Règles d'évaluation des immeubles agricoles

Art. 14 al. 1, 2 et Art. 8 al. 1 LHID, Art. 18 al. 4 LIFD.

Selon la réponse de la COHA & CFFE sur la question No 267

A. Champ d'application de cette décision

- Evaluation pour l'impôt sur la fortune
- Détermination du gain en capital
- Détermination de la valeur locative

B. Généralités

- Selon l'article 14 al. 2 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs (LHID) sont estimés à la valeur de rendement: les immeubles **affectés** à l'agriculture ou la sylviculture.
- D'autre part, la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) considère comme agricoles: les immeubles **appropriés** à un usage agricole ou horticole.

Par conséquent la LDFR va qualifier des immeubles **en tant qu'agricoles**, des immeubles qui ne la sont pas au sens de l'article 14 LHID. Dès lors, la Commission d'harmonisation fiscale (COHA) énonça les principes ci-dessous, principes confirmés par la Conférence des fonctionnaires fiscaux d'Etat (CFFE).

C. Estimation et affectation

1. Hors zone à bâtir

1.1 à la valeur de rendement (selon le guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, "Guide"):

- sont à estimer **tous les immeubles faisant partie du domaine d'application de la LDFR**, affectés à l'agriculture, à la sylviculture ou à l'horticulture.

1.2 à la valeur vénale:

- sont à estimer les immeubles qui **ne sont pas** affectés à l'agriculture, à la sylviculture ou à l'horticulture et qui ne font pas partie d'une entreprise agricole;
- sont à estimer les immeubles qui **ne sont pas affectés de manière prépondérante** à l'agriculture, à la sylviculture ou à l'horticulture.

2. Dans la zone à bâtir

2.1 à la valeur de rendement:

- sont à estimer l'aire environnante appropriée faisant partie d'une construction agricole ou sylvicole, ou à un établissement conforme.

2.2 à la valeur vénale:

- sont à estimer les immeubles **sans construction, appropriés** à un usage agricole ou horticole, mais qui n'appartiennent plus à une entreprise ou exploitation agricole ou horticole;
- sont à estimer les immeubles et parties d'immeubles avec des constructions agricoles ou horticoles, respectivement des établissements conformes, mais qui n'appartiennent **plus** à une entreprise ou exploitation agricole ou horticole;
- sont à estimer les immeubles à **affectation mixte** pour la partie non-agricole ou horticole pour autant que la répartition ait été effectuée par le registre foncier.

Si un doute subsiste quant à l'imputation à la LDFR, un extrait du registre foncier peut être demandé, afin d'éclaircir l'imputation. Le droit d'imputer un immeuble **sous** le régime de LDFR **peut se faire uniquement** avec une inscription conforme au registre foncier, de même que la non-imputation hors zone à bâtir.