

Agriculture 2012

Directives pour la détermination de la valeur locative agricole (logement du chef de l'exploitation agricole)

1. Principes généraux

Selon l'arrêt du Tribunal fédéral du 19 février 1993¹, la valeur marchande du logement du chef d'exploitation se détermine d'après l'Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles. La détermination de ces valeurs locatives repose donc sur les bases légales suivantes:

- 1.1. Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA ; RS 221.213.2) du 4 octobre 1985 (teneur au 1^{er} septembre 2008) ;
- 1.2. Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages) du 11 février 1987 (RS 221.213.221) (teneur au 1^{er} septembre 2008).
- 1.3. Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole (Annexe I à l'Ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 [ODFR ; RS 211.412.110]), ci-après appelé "Guide" (entré en vigueur le 1^{er} février 2004).

2. Remarques générales

- 2.1. Selon ces directives, seuls les propriétaires exploitants, les usufruitiers et les fermiers d'une entreprise agricole ont droit à une valeur locative.
- 2.2. La détermination de la valeur locative du logement du chef d'exploitation agricole peut s'effectuer selon deux méthodes:
 - évaluation de la partie de fermage attribuée au logement, selon la législation fédérale sur le bail à ferme (chiffre 3);
 - méthode simplifiée en cas d'absence d'une évaluation conforme à la législation sur le bail à ferme (chiffre 4).
- 2.3. Même si des conventions particulières sont prévues dans le contrat de bail, par exemple investissements exécutés par le fermier, bail entre père et fils avec fermage préférentiel, affectation des frais d'entretien, etc., ces méthodes sont appliquées sans modification (égalité de traitement).
- 2.4. Une sous-utilisation supplémentaire ne peut pas être prise en considération.
- 2.5. Les pièces utilisées à titre commercial de manière durable et essentielle ne font pas partie du logement du chef d'exploitation (utilisé à titre privé).

¹ ASA 63 155

- 2.6. Pour les logements donnés à bail et grevés d'un droit d'utilisation ou d'habitation, le montant effectif sera pris en considération. Dans le cas d'une location préférentielle, une majoration correspondant au prix du marché (non agricole) sera appliquée.
- 2.7. Les logements d'exploitation secondaires, qui ne sont pas loués à des tiers, seront également estimés selon les règles usuelles non agricoles.
- 2.8. Adaptations
La détermination de la valeur locative en matière agricole s'établit selon les bases légales en vigueur. Ainsi, cette manière de procéder permet de tenir compte des modifications du "Guide" sans difficulté. Dans ce cas, les tableaux sont adaptés.

3. Détermination de la valeur locative lorsqu'il existe un calcul de fermage agricole

- 3.1. La détermination de la valeur locative fiscale des locaux concernés s'effectue selon l'Ordonnance sur les fermages.
Les bases de calcul figurent dans le "Guide".

4. Méthode simplifiée : détermination en cas d'absence d'un calcul de fermage agricole

- 4.1. La détermination de la valeur locative fiscale des locaux concernés s'effectue selon le tableau ci-joint ou selon les méthodes simplifiées conformes appliquées par les autorités de taxation. L'étendue de ces valeurs concorde avec celles tirées du Guide. Par conséquent, elles répondent aux exigences de l'arrêt du TF du 19 février 1993.
- 4.2. Le tableau contient les valeurs locatives par logement et par année.
- 4.3. Pour les logements qui sortent des conditions usuelles (simples ou luxueux), il sera procédé à une enquête complémentaire qui permettra d'apprécier la différence et d'en tenir compte en se fondant sur le "Guide".
- 4.4. En cas de désaccord, cette détermination sera abandonnée au profit de la stricte application de la législation du bail à ferme.
- 4.5. Par simplification, **un logement** destiné au chef d'exploitation est en principe attribué à **chaque exploitation**, pour autant qu'il s'agisse d'une entreprise agricole au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR).
- 4.6. Pour les cantons qui appliquent également la méthode simplifiée à de **petites exploitations**, les conditions **cumulatives** suivantes doivent être remplies pour déterminer la valeur locative conformément au tableau en annexe:
- le volume de l'activité agricole dépasse 0,5² UMOS par an,
 - le revenu agricole de l'exploitant représente la source principale du revenu professionnel.

² Calcul selon l'ODFR (RS 211.412.110) et l'Ordonnance sur la terminologie agricole (RS 910.91)

Détermination de la valeur locative du logement du chef d'exploitation

(Valeur locative par logement et année exprimée en francs)

Les chiffres entre parenthèses se rapportent à la surface du logement en unités de logement (1 UL = 15-18 m²), pièces annexes (cuisine, salle de bain, caves, etc.) comprises

| | Surface (unités de logement, UL) | | |
|---|----------------------------------|-----------------|----------------|
| (référence) | petite (8) | moyenne (11) | grande (14) |
| GRADATION SELON L'ETAT (AGE) ET EQUIPEMENT | | | |
| état du bâtiment: bon | | | |
| <u>situation, éloignement</u> ¹⁾ | | | |
| proche | 9'700 | 13'400 | 17'000 |
| moyenne | 8'700 | 11'900 | 15'200 |
| éloignée | 8'000 | 11'000 | 14'000 |
| état du bâtiment: moyen | | | |
| <u>situation, éloignement</u> | | | |
| proche | 7'500 | 10'300 | 13'200 |
| moyenne | 6'500 | 9'000 | 11'400 |
| éloignée | 5'900 | 8'100 | 10'300 |
| état du bâtiment: mauvais | | | |
| <u>situation, éloignement</u> | | | |
| proche | 4'300 | 5'900 | 7'500 |
| moyenne | 3'400 | 4'700 | 6'000 |
| éloignée | 2'900 | 3'900 | 5'000 |

| | | | |
|--|-------|--------|--------|
| GRADATION SELON LA SITUATION ET L'ELOIGNEMENT ¹⁾ | | | |
| situation, éloignement: proche | | | |
| <u>état du bâtiment</u> | | | |
| bon | 9'700 | 13'400 | 17'000 |
| moyen | 7'500 | 10'300 | 13'200 |
| mauvais | 4'300 | 5'900 | 7'500 |
| situation, éloignement: moyen | | | |
| <u>état du bâtiment</u> | | | |
| bon | 8'700 | 11'900 | 15'200 |
| moyen | 6'500 | 9'000 | 11'400 |
| mauvais | 3'400 | 4'700 | 6'000 |
| situation, éloignement: éloigné | | | |
| <u>état du bâtiment</u> | | | |
| bon | 8'000 | 11'000 | 14'000 |
| moyen | 5'900 | 8'100 | 10'300 |
| mauvais | 2'900 | 3'900 | 5'000 |

¹⁾ distance entre l'habitation et le centre le plus proche