

Agriculture 2018

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

1. Bases générales

Selon l'arrêt du Tribunal fédéral du 19 février 1993¹, la valeur marchande du logement du chef d'exploitation d'une entreprise agricole se détermine d'après l'Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles. Le revenu principal agricole est à prendre en considération pour l'admission de la valeur locative agricole. 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} avril 2018).
- 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} avril 2018).

2. Remarques générales

- 2.1. Selon le Guide 2018 **chaque exploitation** a droit à **un logement** du chef de l'exploitation. Seuls les propriétaires **exploitants**, les usufruitiers et les fermiers d'une **entreprise agricole** ont droit à une valeur locative selon ces directives. Par entreprise agricole, l'article 7 de la LDFR entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard. Est réservé si la législation cantonale fixe une limite de main-d'œuvre cantonal ou régional inférieur selon l'article 5 de la LDFR, jusqu'à un minimum 0.6 unité de main-œuvre.
- 2.2. Le droit à la valeur locative agricole doit être revu si la situation de l'exploitation change (p. ex. perte des terres en fermage)
- 2.3. 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) ;

¹ ASA 63 155

- méthode simplifiée en cas d'absence d'une évaluation conforme à la législation sur le bail à ferme (chiffre 4).

- 2.4. 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).
- 2.5. Le droit à la valeur locative agricole n'est accordé en général que si le revenu agricole de l'exploitant représente la source principale du revenu professionnel.
- 2.6. Une sous-utilisation supplémentaire ne peut pas être prise en considération.
- 2.7. 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).
- 2.8. 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.
- 2.9. La valeur agricole peut être doublée provisoirement²
 - si de la surface habitable est utilisée par des tiers dans le logement du chef d'exploitation (voir chiffre 2.8) ;
 - si la surface habitable du logement du chef d'exploitation dépasse les 14 unités de logement
- 2.10. Les logements d'exploitation secondaires, qui ne sont pas loués à des tiers, seront également estimés selon les règles usuelles non agricoles.
- 2.11. 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". 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.

² comme pour les directives d'estimation 2018 chapitre 4.5

- 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.

Détermination de la valeur locative du logement du chef d'exploitation à une entreprise agricole

(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

(référence)	Surface (unités de logement, UL))		
	petite (8)	moyenne (11)	grand (14)
GRADATION SELON L'ETAT (AGE) ET EQUIPEMENT			
état du bâtiment : bon			
<u>situation, éloignement</u>			
proche	10'900	15'000	19'100
moyenne	9'700	13'400	17'000
éloignée	9'000	12'400	15'700
état du bâtiment : moyen			
<u>situation, éloignement</u>			
proche	7'800	10'800	13'700
moyenne	6'800	9'400	11'900
éloignée	6'100	8'400	10'700
état du bâtiment : mauvais			
<u>situation, éloignement</u>			
proche	4'400	6'000	7'600
moyenne	3'500	4'800	6'100
éloignée	2'900	4'000	5'100

GRADATION SELON LA SITUATION ET L'ELOIGNEMENT³			
situation proche			
<u>état du bâtiment</u>			
bon	10'900	15'000	19'100
moyen	7'800	10'800	13'700
mauvais	4'400	6'000	7'600
situation moyenne			
<u>état du bâtiment</u>			
bon	9'700	13'400	17'000
moyen	6'800	9'400	11'900
mauvais	3'500	4'800	6'100
situation éloignée			
<u>état du bâtiment</u>			
bon	9'000	12'400	15'700
moyen	6'100	8'400	10'700
mauvais	2'900	4'000	5'100

³ Distance entre l'habitation et le centre le plus proche