

Valeur de transfert des exploitations et des terres agricoles, hors cadre familial.

Statistique 2021 valable du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

Base légale et autorité compétente

La Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) du 4 octobre 1991 stipule que les ventes d'entreprises ou d'immeubles agricoles ne peuvent pas être autorisées à n'importe quel prix. Lorsque le prix d'acquisition ne dépasse pas de plus de 5% le prix moyen payé pour des entreprises ou des immeubles comparables dans la même région au cours des 5 dernières années, il est considéré comme licite (art 66 LDFR). Il s'obtient à partir du prix moyen du marché, selon la statistique ci-après

L'autorité compétente pour le canton de Neuchâtel est la Commission foncière agricole.

Valeur de rendement et prix de vente

La valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays.

La mise en valeur statistique des prix moyens des ventes de domaines entiers pratiqués ces 5 dernières années, dans le canton de Neuchâtel, montre les résultats suivants. Le prix est surfait lorsqu'il est supérieur à 2.5 X la valeur de rendement (2.1 X en application du nouveau guide d'estimation de la valeur de rendement, entré en vigueur le 1^{er} avril 2018) :

Zone de plaine, pour 4 ventes :	1.94 X la valeur de rendement
Zone des collines et zone de montagne, pour 30 ventes :	2.21 X la valeur de rendement
Toutes zones confondues, pour 34 ventes :	2.17 X la valeur de rendement

* * * * *

A titre d'information, le prix moyen pratiqué en moyenne ces 5 dernières années pour les parcelles agricoles affiche les résultats suivants ; le prix est surfait lorsqu'il est supérieur à 8 X la valeur de rendement (6 X en application du nouveau guide d'estimation) :

<i>Zone de plaine, pour 22 ventes :</i>	4.63 X la valeur de rendement
<i>Zone des collines et zone de montagne, pour 73 ventes :</i>	5.17 X la valeur de rendement
<i>Toutes zones confondues, pour 95 ventes :</i>	5.04 X la valeur de rendement