

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

Statistique 2023 valable du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024

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 2.1 X la valeur de rendement (2.5 X en application de l'ancien guide d'estimation de la valeur de rendement, valable jusqu'au 30 mars 2018) :

Zone de plaine, pour 3 ventes :	1.87 X la valeur de rendement
Zone des collines et zone de montagne, pour 18 ventes :	2.05 X la valeur de rendement
Toutes zones confondues, pour 21 ventes :	2.03 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 6 X la valeur de rendement (8 X en application de l'ancien guide d'estimation, valable jusqu'au 30 mars 2018) :

<i>Zone de plaine, pour 15 ventes :</i>	4.97 X la valeur de rendement
<i>Zone des collines et zone de montagne, pour 57 ventes :</i>	5.07 X la valeur de rendement
<i>Toutes zones confondues, pour 72 ventes :</i>	5.05 X la valeur de rendement

Cernier, le 9 avril 2024