

# CANTON DE VAUD

# 2025



**INSTRUCTIONS COMPLÉMENTAIRES**  
destinées aux exploitants du sol

Impôt cantonal et communal /  
Impôt fédéral direct

# TABLE DES MATIÈRES

## QUESTIONNAIRE

### INSTRUCTIONS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU QUESTIONNAIRE GÉNÉRAL POUR EXPLOITANTS DU SOL

.....	3
■ I GÉNÉRALITÉS .....	3
■ II APERÇU DU QUESTIONNAIRE GÉNÉRAL .....	3
■ III INDICATIONS PAR RUBRIQUE .....	3
CHIFFRE 1 DÉTERMINATION DU REVENU D'APRÈS LA COMPTABILITÉ .....	3
CHIFFRE 2 TABLEAUX DES AMORTISSEMENTS CUMULÉS SUR IMMEUBLES .....	4
CHIFFRE 3 DÉTERMINATION DU REVENU DE L'ACTIVITÉ INDÉPENDANTE D'APRÈS LE RELEVÉ .....	4
CHIFFRE 4 INDICATIONS RELATIVES À L'EXPLOITATION .....	8

## COMPTABILITÉ - RELEVÉS

### INSTRUCTION POUR LA TENUE DE LA COMPTABILITÉ OU L'ÉTABLISSEMENT DU RELEVÉ DES RECETTES ET DÉPENSES ETAT DES ACTIFS ET PASSIFS

.....	9
■ I COMPTABILITÉ .....	9
■ II RELEVÉ DES RECETTES & DÉPENSES, ÉTAT DES ACTIFS & PASSIFS .....	10
■ III OBLIGATION DE CONSERVER LES PIÈCES .....	10
■ IV INOBSERVATION DES DISPOSITIONS LÉGALES .....	10
■ V PRÉLÈVEMENTS ET SALAIRES EN NATURE, PARTS PRIVÉES .....	10
■ V.1 VALEUR LOCATIVE AGRICOLE DU LOGEMENT DU CHEF DE L'EXPLOITATION .....	11
■ V.2 PART PRIVÉE AUX SALAIRES DU PERSONNEL DE L'EXPLOITATION .....	14
■ V.3 PART PRIVÉE AUX FRAIS DE VÉHICULE .....	14
■ VI AMORTISSEMENTS .....	14
■ VII PROVISIONS (PROVISIONS SUR STOCK) .....	14

## FORTUNE

### AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (VERSEMENTS ANTICIPÉS)

.....	15
-------	----

### PRÉPONDÉRANCE (AFFECTATION DES BIENS À LA FORTUNE COMMERCIALE OU À LA FORTUNE PRIVÉE)

.....	15
■ INDICATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT L'ATTRIBUTION DES ÉLÉMENTS DE FORTUNE .....	15
■ ATTRIBUTION À LA FORTUNE PRIVÉE OU COMMERCIALE DU DOMICILE DE L'EXPLOITANT DU SOL .....	16
■ DÉTERMINATION DU PRIX DE SORTIE EN CAS DE TRANSMISSION DE TERRAINS NUS AU SEIN DE LA FAMILLE .....	16

# INSTRUCTIONS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU QUESTIONNAIRE GÉNÉRAL POUR EXPLOITANTS DU SOL

## I GÉNÉRALITÉS

### REVENU D'INDÉPENDANT

Les exploitants du sol, au même titre que tous les contribuables exerçant une activité lucrative indépendante, doivent joindre à leur déclaration d'impôt les documents justifiant le revenu de l'activité lucrative indépendante.

Dès lors, nous vous renvoyons aux instructions complémentaires concernant les contribuables exerçant une activité lucrative indépendante.

## II APERÇU DU QUESTIONNAIRE GÉNÉRAL

Le questionnaire général pour exploitants du sol se compose de 4 parties :

### 1. DÉTERMINATION DU REVENU D'APRÈS LA COMPTABILITÉ :

rubrique 1

La base de calcul du revenu est le résultat de l'entreprise tel qu'il ressort du compte de pertes et profits. Ce résultat porté sous chiffre 1.1 est adapté à la hausse ou à la baisse, pour tenir compte des règles fiscales (rubriques 1.2 à 1.6).

### 2. TABLEAUX DES AMORTISSEMENTS CUMULÉS :

rubrique 2

Cette rubrique vise à la détermination des amortissements cumulés sur les immeubles. Elle est commune à la détermination du revenu d'après la comptabilité ou d'après le relevé.

### 3. DÉTERMINATION DU REVENU DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE D'APRÈS LE RELEVÉ :

rubrique 3

Le revenu est déterminé sur la base du relevé des recettes et des dépenses. Le relevé est établi sur la base des données du livre de caisse et des inventaires; il détermine le revenu provenant de l'exploitation.

### 4. INDICATIONS RELATIVES À L'EXPLOITATION :

rubrique 4

Cette rubrique concerne notamment les indications relatives à l'exploitation. Elle doit être remplie dans tous les cas, sauf si les renseignements demandés ressortent de manière équivalente et complète de la comptabilité.

## III INDICATIONS PAR RUBRIQUE

### CHIFFRE 1 DÉTERMINATION DU REVENU D'APRÈS LA COMPTABILITÉ

#### CHIFFRE 1.1 BÉNÉFICE NET OU PERTE (-) SELON SOLDE DU COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat comptable est à reporter sous cette rubrique. A partir de cette position, on procédera aux redressements et déductions nécessaires.

#### CHIFFRE 1.2 REDRESSEMENTS

a) **Les charges non déductibles fiscalement débitées au compte de résultat,** telles que citées sous chiffres 1.2.1 à 1.2.6, 1.2.11 et également :

- les frais pour l'acquisition, la fabrication ou l'amélioration d'actifs;
- les amortissements non autorisés.

- **Chiffre 1.2.6 Parts privées** partiellement ou non comptabilisées :

Il s'agit des prestations comme : voiture, énergie, primes d'assurances, téléphone, radio/télévision, etc.

Les normes de l'Administration fédérale des contributions, selon la notice « NL 1/ 2007 » disponible sur le site [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch), doivent être appliquées.

b) **Les produits imposables non crédités au compte de résultat**, tels que cités sous chiffres 1.2.7 à 1.2.10 et également :

- les provisions qui n'ont plus de justification commerciale;
- les bénéfices de liquidation.

- **Chiffre 1.2.8 Prélèvements en nature**

Ils sont estimés au prix du marché. Au lieu d'un calcul précis, les normes de l'Administration fédérale des contributions (cf. : paragraphe lettre a) ci-avant) peuvent être appliquées.

- **Chiffre 1.2.9 Valeur locative fiscale du logement occupé par l'exploitant**

La valeur locative fiscale est déterminante, contrairement au système usuel appliqué dans les comptabilités agricoles, qui prévoit un loyer couvrant les charges.

Si cette valeur englobe la valeur locative des locaux du personnel, la déduction du salaire en nature se fait logement inclus. Voir chapitre : **Comptabilité - Relevé ; chiffre V.1 Valeur locative du logement.**

### CHIFFRE 1.4 DÉDUCTIONS

a) **Les charges admises fiscalement non débitées au compte de résultat**, citées sous chiffres 1.4.1 et 1.4.2., telles que les contributions personnelles au premier pilier.

b) **La correction de la valeur locative**

En cas de prise en compte d'une valeur locative fiscale sous chiffre 1.2.9, la valeur locative comptabilisée est à déduire sous cette rubrique.

### CHIFFRE 2 TABLEAUX DES AMORTISSEMENTS CUMULÉS SUR IMMEUBLES

Pour les exploitants du sol établissant une comptabilité tenue selon l'usage commercial, ces tableaux sont nécessaires si les renseignements demandés ne ressortent pas clairement des extraits de comptes remis.

Chiffre 2.37 **Total des amortissements à la fin de l'exercice**

Aucun amortissement ne sera admis si cette rubrique n'est pas remplie.

### CHIFFRE 3 DÉTERMINATION DU REVENU DE L'ACTIVITÉ INDÉPENDANTE D'APRÈS LE RELEVÉ

#### Généralités

Les rubriques sous ce chiffre résument les relevés du livre de caisse ainsi que ceux des inventaires. Elles permettent de déterminer le revenu provenant de l'agriculture.

Voir également

**Comptabilité - Relevé :**

**II Relevé des recettes et dépenses, état des actifs et passifs, page 10**

et

**Comptabilité - Relevé :**

**V Prélèvements et salaires en nature, parts privées, page 10**

**VI Amortissements, page 14**

## CHIFFRE 3.1 ACTIFS

### CHIFFRES 3.1.6 ET 3.1.7 VÉHICULES ET MACHINES, FRUITS, BAIES, VIGNES

Les amortissements se font selon la méthode choisie par le contribuable. Il est important que la méthode choisie soit maintenue dans le temps. En cas de changement de méthode, le contribuable doit être en mesure de la justifier.

### CHIFFRES 3.1.9 À 3.1.12 IMMEUBLES (DOMAINE), CONSTRUCTIONS, PLANTES AMÉLIORATIONS, SOL

Les dépenses d'investissement (y compris les éventuelles subventions obtenues) corrigées des augmentations et des diminutions peuvent être prises en considération soit en tant que valeur globale (sans répartition) ou selon les groupes cités.

**En cas de reprise ou d'achat** d'un immeuble entier ou partiel **à la valeur vénale**, la valeur du sol sera toujours déclarée séparément.

En outre, concernant l'imposition des bénéfices en capital résultant de **l'aliénation d'immeubles sis en zone à bâtir**, renvoi est fait à la circulaire n°38 du 17 juillet 2013 de l'Administration fédérale des contributions.

### COLONNE AUGMENTATIONS (achats ou dépenses d'investissement)

Doivent être pris en considération :

- les acquisitions à prendre en compte au prix de revient : pour les véhicules et machines, il faut comprendre par prix de revient le prix d'acquisition diminué d'escomptes, de rabais de même que du montant réduit pour la reprise d'un bien acquis antérieurement. Les outils de peu d'importance et le petit matériel peuvent être comptabilisés en tant que charges et ne seront par conséquent pas activés, ni amortis.
- les investissements ;
- les accroissements, revalorisations et propres travaux etc. déclarés sous «Autres produits à caractère commercial» (chiffre 3.5.20). La prise en considération des propres travaux peut s'opérer pour autant que les montants respectifs soient également portés sous chiffre 3.5.21. On considère au minimum comme propres travaux à déclarer les frais pour l'acquisition, la fabrication ou l'amélioration d'actifs, dans la mesure, où ils ne sont pas déduits dans les charges d'exploitation (chiffre 3.6.11) ;
- les achats d'immeubles commerciaux (y compris frais annexes).

**Remarques** : Le peuplement des forêts est à activer sous la rubrique «Immeubles».

En cas de reprise ou d'achat d'un immeuble entier ou partiel, celui-ci doit être mentionné séparément au bilan.

### COLONNE DIMINUTIONS (ventes)

Telle que la part vendue ou remplacée (plantes).

Si des machines non entièrement amorties sont vendues, la valeur résiduelle du bien vendu doit figurer dans une de ces rubriques. Le cas échéant, le même montant est à reporter sous chiffre 3.6.14.

### COLONNE AMORTISSEMENTS

Les taux d'amortissements de portée générale figurent dans la notice « A/2001 » disponible sur le site [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch).

La méthode d'amortissement choisie précédemment doit obligatoirement être maintenue.

### SUBVENTIONS

Les subventions font partie des recettes de l'exploitation. Leur caractère exceptionnel peut être pris en considération par un amortissement immédiat du même montant.

### SOL

Aucun amortissement sur terres exploitées n'est admis.

### CHIFFRE 3.4 ETAT DES PRÉLÈVEMENTS ET APPORTS PRIVÉS

Cette rubrique permet de vérifier la concordance entre l'état des actifs et passifs et le résumé des recettes et charges d'exploitation.

### CHIFFRE 3.5 DÉTERMINATION DES RECETTES DE L'EXPLOITATION

Les recettes totales se composent des entrées en espèces en caisse et de celles des comptes postaux et bancaires.

De ce chiffre, il y a lieu de déduire les disponibilités résultant des :

apports privés et ventes immobilières ;

augmentations des dettes de l'exploitation et des prélèvements sur des comptes financiers de l'exploitation.

### CHIFFRES 3.5.8 À 3.5.12 PRÉLÈVEMENTS EN NATURE TIRÉS DE L'EXPLOITATION, POUR LA FAMILLE ET POUR TOUS LES EMPLOYÉS)

Les prélèvements en nature sont indiqués dans la notice « NL 1/ 2007 » disponible sur le site [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch).

### CHIFFRE 3.5.15 VALEUR LOCATIVE FISCALE DU LOGEMENT OCCUPÉ PAR L'EXPLOITANT

Voir **Comptabilité - Relevé : V.1 Valeur locative du logement.**

### PARTS PRIVÉES AUX CHARGES D'EXPLOITATION

Si tous les frais cités ci-dessous ont été considérés en tant que charges d'exploitation, les corrections se feront sous cette rubrique.

### CHIFFRE 3.5.16 VOITURE

Voir **Comptabilité - Relevé : V.5 Part privée aux frais de véhicule.**

### CHIFFRES 3.5.17 ET 3.5.18 ASSURANCES, CHAUFFAGE, ÉLECTRICITÉ, ETC.

Dans le cas où ces parts ne sont pas ventilées de manière complète et exacte, une part forfaitaire sera appliquée selon la notice « NL 1/ 2007 » disponible sur le site [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch).

### CHIFFRE 3.5.19 AUTRES, (PAR EX. SALAIRES DES EMPLOYÉS DE MAISON)

Si d'autres frais privés ont été mis à la charge de l'exploitation, la correction doit s'effectuer sous cette rubrique. Les salaires des employés de maison comprennent également le salaire en espèces et en nature, ainsi que les charges sociales.

**CHIFFRE 3.5.20 AUTRES PRODUITS À CARACTÈRE COMMERCIAL**

Produits non compris dans les recettes de l'exploitation, tels que :

- des accroissements de valeurs, des réévaluations et d'autres frais de production ou d'amélioration d'actifs (propres travaux), qui ont été activés sous chiffre 3.1 (immeuble);
- des reprises d'amortissements en cas de vente ;
- un revenu accessoire, qui ne fait pas partie des recettes de l'exploitation et pour lequel un relevé séparé est indispensable ;
- différence sur débiteurs, si la différence entre la fin et le début d'exercice est positive ;
- différence sur créanciers, si la différence entre la fin et le début d'exercice est négative.

**CHIFFRE 3.5.21 TOTAL INTERMÉDIAIRE**

Total des recettes avant que les différences sur les inventaires soient prises en considération.

**CHIFFRES 3.5.22 À 3.5.24 EFFECTIFS DES ANIMAUX ET STOCKS : RÈGLES D'ÉVALUATION**

Les totaux des inventaires respectifs (Bétail chiffre 4.2) sont déterminants. L'estimation se base sur le document « *Valeurs indicatives pour la comptabilité agricole* », publiées par l'« *Association fiduciaire agricole Suisse* », <https://fidagri.ch/fr/infotheque/publications>.

La valeur des stocks se fixe d'après le prix de revient (par ex. engrais, fourrages concentrés) ou d'après le prix du marché. Une fois appliquée, la méthode choisie est maintenue. Les valeurs portées au bilan commercial doivent être reportées dans la rubrique « Fortune » de la déclaration d'impôt.

Une surévaluation est exclue et tout écart doit être motivé.

**ETATS EN FIN DE L'EXERCICE**

Les états résultent des inventaires, qui sont à déterminer à la fin de l'exercice.

**ETATS EN DÉBUT D'EXERCICE**

Report des inventaires, respectivement états en fin de l'exercice précédent.

**CHIFFRE 3.6 DÉTERMINATION DES DÉPENSES DE L'EXPLOITATION**

Elles se composent des dépenses par caisse et de celles des comptes postaux et bancaires. De ce chiffre, il y a lieu de déduire les prélèvements privés, remboursements de dettes, investissements et les versements sur comptes financiers de l'exploitation.

**CHIFFRE 3.6.11 CHARGES DE L'EXPLOITATION****Salaires en nature des employés de l'exploitation**

Les forfaits des salaires en nature doivent être appliqués selon la notice « NL 1/ 2007 » disponible sur le site [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch).

**CHIFFRE 3.6.12 PENSION (ENTRETIEN)**

Si sous chiffre 3.5.15, seule la valeur locative de l'exploitant et de sa famille est déclarée, la norme « en règle générale » doit être appliquée.



### CHIFFRE 3.6.13 LOGEMENT

Si sous chiffre 3.1.9, la valeur locative de l'exploitant, de sa famille ainsi que des pièces utilisées par le personnel est déclarée, la part proportionnelle du personnel est déductible.

### DIMINUTIONS ET AMORTISSEMENTS

#### CHIFFRE 3.6.14 & 3.6.15 MACHINES - FRUITS/BAIES/VIGNES

Report des montants correspondants issus des tableaux sous chiffre 3.1.

#### CHIFFRE 3.6.16 À 3.6.19 IMMEUBLE (DOMAINE) OU CONSTRUCTIONS - PLANTES, AMÉLIORATIONS - SOL

Report des montants correspondants issus des tableaux sous chiffre 3.1.

#### CHIFFRE 3.6.20 PRODUITS NETS DU PORTEFEUILLE DE TITRES COMMERCIAL

Les rendements commerciaux figurant dans l'état des titres seront reportés sous cette rubrique.

#### CHIFFRE 3.6.21 AUTRES CHARGES À CARACTÈRE COMMERCIAL

Charges non comprises dans les charges de l'exploitation, telles que :

- résultat des charges issues d'un relevé distinct ;
- éventuellement, différences sur débiteurs ou créanciers :
- différence sur débiteurs si la différence entre la fin et le début d'exercice est négative ;
- différence sur créanciers si la différence entre la fin et le début d'exercice est positive.

### CHIFFRE 4 INDICATIONS RELATIVES À L'EXPLOITATION

Ces rubriques doivent être remplies dans tous les cas, sauf lorsque les renseignements demandés ressortent clairement et distinctement des comptes présentés.

#### 4.1 SURFACES CULTIVÉES

Ces renseignements sont nécessaires pour la répartition de l'impôt entre les communes, les cantons et / ou l'étranger.

#### 4.2 AUTRES INDICATIONS

- Les exploitants du sol, qui déterminent leur revenu selon les chiffres 1 et 2 du questionnaire général, doivent remplir ces rubriques seulement si les renseignements fournis à l'appui des boucllements comptables ne sont pas équivalents et / ou complets.
- Les exploitants du sol, qui déterminent leur revenu selon les chiffres 2 et 3 du questionnaire général, doivent **obligatoirement** remplir ces rubriques.



# INSTRUCTION POUR LA TENUE DE LA COMPTABILITÉ OU L'ÉTABLISSEMENT DU RELEVÉ DES RECETTES ET DÉPENSES ETAT DES ACTIFS ET PASSIFS

## I COMPTABILITÉ

La comptabilité devra être complète, claire, facile à consulter et adaptée à la structure de l'exploitation. A ce sujet, nous vous renvoyons à nouveau aux instructions complémentaires concernant les contribuables exerçant une activité lucrative indépendante.

Le plan comptable minimum doit correspondre à celui défini ci-après :

## COMPTE DE RÉSULTAT

### PRODUITS :

#### Cultures :

- céréales
- cultures : sarclées
- fruitières
- maraîchères
- cultures spéciales
- viticulture : vignes
- cave
- paiements directs

#### Animaux :

- lait et produits laitiers bovins
- de rente
- bovins de boucherie,

- engraissement

- porcs

- volailles

- autres

#### Divers :

- locations
- travaux pour tiers
- autres contributions, subsides ou paiement direct
- prélèvements en nature sur l'exploitation

### CHARGES :

#### Charges matérielles :

- cultures
- bétail
- machines et matériel
- bâtiments
- assurances
- énergie, tél., etc.
- travaux de tiers
- divers
- amortissements : machines
- constructions
- plantes

#### Autres :

- salaires en espèces
- salaires en nature des employés de l'exploitation
- charges sociales
- intérêts des dettes de l'exploitation
- fermages
- autres impenses et déductions

#### Valeur locative

#### Autres revenus de l'exploitation

#### Reprises d'amortissements

#### Parts privées aux charges d'exploitation

- voiture
- assurances
- énergie, tél., etc.

**BILAN**

ACTIF:	PASSIF :
<b>Comptes financiers</b>	<b>Dettes hypothécaires</b>
Caisse	<b>Crédits d'investissement</b>
Poste ou banque	<b>Dettes à court terme</b>
Débiteurs	<b>Autres dettes</b>
Actifs transitoires	<b>Capital</b>
Autres	
<b>Animaux</b>	
Bovins	
Porcs	
Volaille	
Autres	
<b>Stocks</b>	
Marchandises	
Autres	
<b>Immobilisations</b>	
Constructions	
Installations mécaniques	
Plantes	
Terres	
Bois	
<b>Machines et outils</b>	

**II RELEVÉ DES RECETTES & DÉPENSES, ÉTAT DES ACTIFS & PASSIFS**

Se référer aux «*Instructions complémentaires concernant les contribuables exerçant une activité lucrative indépendante*» N° 21 003.

**III OBLIGATION DE CONSERVER LES PIÈCES**

Se référer aux «*Instructions complémentaires concernant les contribuables exerçant une activité lucrative indépendante*» N° 21 003.

**IV INOBSERVATION DES DISPOSITIONS LÉGALES**

Le revenu imposable de l'exploitant du sol qui ne satisfait pas aux obligations légales pourrait faire l'objet, après sommation, d'une taxation d'office ; le contribuable sera en outre passible d'une amende d'ordre.

**V PRÉLÈVEMENTS ET SALAIRES EN NATURE, PARTS PRIVÉES**

Ces instructions sont valables pour les exercices clos après le 1er janvier 2007. Les données des chiffres V.3. à V.8. proviennent en partie de la «*Notice NL 1 12007*» de l'Administration fédérale des contributions AFC.

Pour les employés mineurs ayant fait l'objet d'une déduction complète du salaire en nature, le montant pour «*Adultes*» est à prendre en considération.

## V.1 VALEUR LOCATIVE AGRICOLE DU LOGEMENT DU CHEF DE L'EXPLOITATION

### ANNEXE 07 - IMMEUBLE - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

La rubrique «N° de parcelle :» figurant dans l'«ANNEXE 07 - IMMEUBLE - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX» ne doit pas être complétée en cas d'utilisation de la «FORMULE 03 A - IMMEUBLES AGRICOLES».

#### A) LOGEMENT SITUÉ DANS UN IMMEUBLE APPARTENANT À LA FORTUNE COMMERCIALE

Lorsque l'immeuble, en raison du principe de la prépondérance, est attribué à la fortune commerciale, la valeur locative agricole du logement du chef d'exploitation se détermine selon les bases suivantes :

#### 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Selon la décision du Tribunal fédéral du 19 février 1993, 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 se réfère donc aux bases légales suivantes :

- Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA) du 4 octobre 1985.
- Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages) du 11 février 1987.
- Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, ci-après appelé «Guide».

#### 2. REMARQUES GÉNÉRALES

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, conforme à la législation 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).
- Les deux méthodes ci-après servent à la détermination de la valeur locative aussi bien pour les propriétaires que pour les fermiers. Elles sont valables pour l'impôt cantonal et communal, ainsi que pour l'impôt fédéral direct.
- Bien que des conventions particulières soient 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 (traitement de façon uniforme).
- Une sous-utilisation supplémentaire ne peut pas être prise en considération.
- 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).
- Pour les logements donnés à bail ou grevés d'un droit d'utilisation, le montant effectif sera pris en considération. Dans le cas d'une location préférentielle, une majoration correspondante au prix du marché (non agricole) sera appliquée.
- Adaptations :  
La détermination de la valeur locative en agriculture s'établit selon les bases légales en vigueur. Ainsi cette manière de procéder permet de tenir compte sans difficulté des modifications du «Guide», et d'adapter les présentes instructions.

### 3. DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DANS LE CAS DE L'EXISTENCE D'UN CALCUL DE FERMAGE AGRICOLE

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*».

Ainsi, la valeur locative déterminante est composée de 85% de la valeur locative découlant du «*Guide*» (UL x points x Fr.), additionnée du 3,5% de sa valeur de rendement.

Les réductions de 10% à l'impôt fédéral direct et 35% à l'impôt cantonal et communal ne sont pas appliquées à cette valeur.

Cette valeur sera portée directement dans l'«**ANNEXE 07 - IMMEUBLE - VALEUR LOCATIVE**», sous les rubriques «**Résultats en Fr.**»:

**«9 Valeur locative pour l'impôt fédéral direct»** et

**«10 Valeur locative déterminante pour l'impôt cantonal, communal»**

D'autre part il y aura lieu de mentionner le terme «**AGRICOLE**» dans la rubrique «**Nature et destination**» de la même «**ANNEXE 07 - IMMEUBLE - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**».

### 4. MÉTHODE SIMPLIFIÉE : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE EN CAS D'ABSENCE D'UN CALCUL DE FERMAGE AGRICOLE

Par mesure de simplification, en l'absence de litige, la détermination de la valeur locative fiscale des locaux concernés s'effectue selon les principes de base énoncés dans les «*Instructions complémentaires concernant la propriété immobilière*» sous «*Annexe 07 - Valeur locative*» ci-après appelées «*Instructions VL*». Toutefois, pour tenir compte des règles actuelles de la détermination de la valeur locative conforme à la législation sur le bail à ferme, il y a lieu de prendre en considération les particularités suivantes.

#### 1. SURFACE DU LOGEMENT

Définition de la surface du logement

Selon «*Instructions VL*». La surface des locaux servant conjointement à l'exploitant et sa famille, ainsi qu'à l'exercice de son activité indépendante, est prise intégralement en considération ; aucune réduction n'est admise.

Détermination de la valeur locative de base

Le tableau N1 se trouvant dans les «*Instructions VL*», indique la valeur locative de base annuelle en fonction de la surface du logement. Est déterminante la surface figurant dans le tableau, égale ou immédiatement inférieure à celle du logement.

#### 2. ANNÉE DE CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE TRANSFORMATION IMPORTANTE DU BÂTIMENT

Principes généraux, selon «*Instructions VL*». Coefficient lié à l'âge du bâtiment

L'adaptation de la valeur locative de base se fait par l'utilisation du coefficient lié à l'âge du bâtiment et figurant dans le tableau N°2a, ci-dessous.

#### 3. SITUATION DE L'IMMEUBLE

La situation de la commune n'est pas retenue. Le coefficient de **0.45** sera systématiquement appliqué sous ce chiffre.

#### 4. TYPE D'HABITATION

Application du coefficient **0,9** pour habitation groupée.

#### 5. RÉDUCTION POUR ENVIRONNEMENT DÉFAVORABLE

En raison des contraintes liées à l'exploitation du domaine, application du coefficient **0,9** pour environnement défavorable.

**6. RÉDUCTION POUR LOGEMENT SANS CONFORT**

Selon «*Instructions VL*».

**7. SOUS-TOTAL (VALEUR LOCATIVE AVANT INDEXATION)**

Selon «*Instructions VL*»,

(Valeur déterminante pour le revenu de l'exploitant du sol).

**8. ET SUIVANTS**

Aucune majoration ni réduction n'est appliquée.

Le résultat de la rubrique «**7 Sous-total**» doit être reporté directement dans les rubriques «**Résultat en Fr.**» :

«**9 Valeur locative pour l'impôt fédéral direct** » et

«**10 Valeur locative déterminante pour l'impôt cantonal, communal** »

Une valeur locative minimale est fixée à Fr. 4'000.- par année.

D'autre part il y aura lieu de mentionner le terme «**AGRICOLE**» dans la rubrique «**Nature et destination**» de la même «**ANNEXE 07 - IMMEUBLE - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**».

Tableau N° 2a

Coefficient lié à l'âge du bâtiment

Année de construction	Coefficient	Année de construction	Coefficient
1930 et avant	0.89	2004	1.05
1931-1942	0.90	2005	1.06
1943-1967	0.91	2006	1.07
1968-1976	0.92	2007	1.09
1977-1981	0.93	2008	1.11
1982-1985	0.94	2009	1.14
1986-1989	0.95	2010	1.15
1990-1992	0.96	2011	1.16
1993-1994	0.97	2012-2014	1.17
1995-1996	0.98	2015-2018	1.18
1997-1999	0.99	2019-2021	1.19
2000	1.00	2022	1.20
2001	1.02	2023	1.24
2002	1.03	2024	1.27
2003	1.04	2025	1.30

- En cas de désaccord, cette détermination sera abandonnée au profit de la stricte application de la législation du bail à ferme.
- Par simplification, **un logement** (celui du chef d'exploitation) est en principe affecté à **chaque exploitation**.

Par analogie, une exploitation correspond à **une entreprise agricole qui exige au moins une unité de main-d'œuvre standard (UMOS)**, tel que définie par la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR).

- Pour les logements qui sortent des conditions usuelles (simples ou luxueuses), une enquête complémentaire permettra de connaître les différences et d'en tenir compte selon le «*Guide*».
- Les logements d'exploitation secondaires, qui ne sont pas loués à des tiers, seront également estimés selon les règles usuelles non agricoles.

### B) LOGEMENT SITUÉ DANS UN IMMEUBLE APPARTENANT À LA FORTUNE PRIVÉE

- Lorsque l'immeuble, en raison du principe de la prépondérance, est attribué à la fortune privée, la valeur locative du logement se détermine conformément aux règles énoncées dans les dans les «*Instructions VL*», «*Instructions complémentaires concernant la propriété immobilière*» sous «*Annexe 07 - Valeur locative*».
- Ces règles s'appliquent également lorsque le logement est situé dans un immeuble maintenu temporairement dans la fortune commerciale notamment en cas d'affermage lors de l'arrêt de l'activité indépendante.
- Les logements d'exploitation secondaires, qui ne sont pas loués à des tiers, seront également estimés selon les règles usuelles non agricoles.

### V.2 PART PRIVÉE AUX SALAIRES DU PERSONNEL DE L'EXPLOITATION

Si des employés de l'exploitation travaillent partiellement pour les besoins privés de l'exploitant et sa famille (préparation des repas, entretien des locaux et du linge privés, etc.), on déterminera une part privée au salaire de ce personnel en fonction de l'importance des prestations fournies.

### V.3 PART PRIVÉE AUX FRAIS DE VÉHICULE

Cette part privée peut être déterminée soit sur la base des montants des frais effectifs basés sur la justification du nombre de kilomètres parcourus à titre privé, soit **par un forfait de 0,9 % par mois du prix d'achat** (TVA exclue) ou encore entre le tiers et la moitié du total des frais dûment justifiés, au minimum 150.- francs par mois et par véhicule (voir aussi Notice N 1/2007).

### VI AMORTISSEMENTS

Les taux d'amortissements sans indication particulière figurent sur la «*Notice A I 2001 - Agriculture / Sylviculture*» disponible sur le site [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch).

### VII PROVISIONS (PROVISIONS SUR STOCK)

Pour les exploitations destinées à la culture du sol, seules les provisions sur les prix d'acquisition des marchandises achetées, ou la valeur marchande des marchandises produites sont admises. Ainsi aucune sous-estimation ne peut être accordée aux actifs basés le document « Directives pour l'estimation du bétail » publié par la Conférence suisse des impôts, groupe de travail Agriculture ou sur les « Valeurs indicatives pour la comptabilité agricole », publiées par l'« Association fiduciaire agricole Suisse », <https://www.fidagri.ch/infotheque/publications>.

## FORTUNE

### AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (VERSEMENTS ANTICIPÉS)

Pour l'imposition sur la fortune au 31 décembre, le 50 % du montant des versements anticipés figurant au bilan de la comptabilité est pris en considération jusqu'à la dissolution du syndicat. Dès la dissolution, ce poste n'est plus pris en considération pour l'imposition de la fortune.

### PRÉPONDÉRANCE (AFFECTATION DES BIENS À LA FORTUNE COMMERCIALE OU À LA FORTUNE PRIVÉE)

#### En général

Lorsqu'il y a exploitation, les éléments de fortune propriété de l'exploitant peuvent appartenir à son patrimoine commercial ou à sa fortune privée. **En règle générale, la fortune commerciale comprend l'ensemble des biens qui, par leur nature, sont nécessairement commerciaux (usine, matières premières, animaux, machines par exemple), ainsi que les éléments de fortune qui ont été acquis avec des fonds de l'entreprise ou pour des buts commerciaux, et qui servent directement ou indirectement à l'exploitation commerciale.**

Les éléments de fortune qui sont utilisés à la fois pour l'exploitation et à des fins privées (utilisation mixte) doivent être attribués en totalité soit au patrimoine commercial, soit au patrimoine privé en se fondant sur la prépondérance de l'affectation.

La comparaison en vue de la détermination de la prépondérance de l'usage pour l'utilisation de l'immeuble est établie, en règle générale, en mettant en relation divers critères (rendement de l'immeuble, sa superficie, son volume, etc.). Si la part de l'utilisation commerciale s'élève à plus de 50%, on est en présence d'une utilisation à prédominance commerciale.

#### Principe

Le principe de l'unité économique (sol, habitation et ruraux, plantes) comme le prévoit le droit foncier rural est applicable. Ainsi, une exploitation peut comprendre plus d'une habitation ou plus d'un rural (par exemple lorsqu'ils sont répartis dans plusieurs zones de production).

Les biens-fonds ne doivent pas être partagés.

### INDICATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT L'ATTRIBUTION DES ÉLÉMENTS DE FORTUNE

- Pour les habitations, l'attribution s'applique à l'ensemble du bâtiment. Si, à part l'habitation nécessaire à long terme à l'exploitation, on dispose encore d'autres habitations, celles-ci seront en règle générale attribuées à la fortune privée.
- L'affermage d'une exploitation, jusque-là tenue en mains propres, n'implique un transfert dans la fortune privée qu'à la demande du contribuable.
- Les biens-fonds mis à la disposition de communautés d'exploitations par un de leurs membres actifs sont attribués en règle générale à la fortune commerciale, pour autant que leur affectation à l'activité professionnelle soit prépondérante.
- S'agissant des petites exploitations et autres entreprises exploitées à titre accessoire, les biens à affectation mixte seront en principe attribués à la fortune privée.



## **ATTRIBUTION À LA FORTUNE PRIVÉE OU COMMERCIALE DU DOMICILE DE L'EXPLOITANT DU SOL**

Le logement de l'exploitant du sol dont l'exploitation qualifie d'entreprise agricole au sens de la LDFR<sup>1</sup> et de la loi vaudoise d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural<sup>2</sup>, c'est-à-dire qu'elle nécessite plus d'une unité de main d'œuvre standard, (« UMOS ») fait partie de sa fortune commerciale en raison de l'unité économique de l'entreprise agricole.

En ce qui concerne les exploitants ayant une exploitation agricole de moins d'un « UMOS » (ci-après désignée « petite exploitation »), l'attribution de la parcelle sur laquelle se trouve le domicile actuel du contribuable (ci-après désignée « la parcelle de domicile ») à la fortune privée ou commerciale doit se baser sur la méthode de la prépondérance. Le logement du contribuable est en principe à allouer au patrimoine privé pour le calcul de la prépondérance.

## **DÉTERMINATION DU PRIX DE SORTIE EN CAS DE TRANSMISSION DE TERRAINS NUS AU SEIN DE LA FAMILLE**

La remise à titre gratuit d'un immeuble appartenant à la fortune commerciale du contribuable est traitée fiscalement comme un prélèvement privé. Les réserves latentes existantes sur cet immeuble sont soumises à l'impôt sur le revenu lors du prélèvement.

En cas de remise à titre gratuit d'un terrain nu au sein de la famille, la valeur de ce dernier pourra être, par simplification, arrêtée à deux fois son estimation fiscale pour autant que :

- Suite à la donation, la parcelle soit utilisée pour la construction par le donataire de son logement principal;
- Il n'existe pas de comparables pertinents présentant un écart important en comparaison de la méthode proposée ;
- L'estimation fiscale ait été révisée il y a moins de cinq ans et se fonde sur une valeur marchande et non sur une valeur de rendement ;
- L'immeuble ne soit pas aliéné dans un délai de cinq ans suivant la remise à titre gratuit.

Il est précisé que la reprise des engagements hypothécaires par le donataire y compris en cas d'augmentation de la dette par le donateur avant la donation ne remet pas en cause la possibilité de bénéficier de ladite méthode pour autant que la dette hypothécaire n'excède pas le double de l'estimation fiscale. Dans ce cas, le terrain sera valorisé au minimum au montant de la dette hypothécaire.

<sup>1</sup> Article 7 LDFR.

<sup>2</sup> Article 1 de la loi d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural.