juillet/août 2015

agriexpert

UFA REVUE

SONDERTHEMA | FOCUS

Vente et achat de biens immobiliers

hors du cercle familial

agrisano

Avec nous, vous évitez les lacunes : **compétent et bien conseillé !**

Salade Lollo rouge | © Agrisano

Pour les familles paysannes !

Toutes les assurances à portée de main.

Agrisano | Laurstrasse 10 | 5201 Brugg
Tél. 056 461 71 11 | www.agrisano.ch

Impressum: Ce cahier spécial paraît en tant que supplément compris dans l'abonnement dans la Revue UFA 07-08/2015.

Editeur: fenaco société coopérative, Erlachstrasse 5, CH-3012 Berne, en collaboration avec USP Agriexpert, Brugg.

Photos: Les photos ont été réalisées sur l'exploitation d'élevage de chevaux de Rietenberg. Merci à Simon et Corinne Alt-Séléban de Dintikon. sportpferdezucht-rietenberg.ch.

Redaction: Daniela Clemenz, Revue UFA et Agriexpert, Brugg

Mise en page: AMW, CH-8401 Winterthour

Maison d'édition: fenaco LANDI-Medien, CH-8401 Winterthour, tél. 058 433 65 21

Impression: PMC, CH-8618 Oetwil am See

Procéder correctement et éviter les pierres d'achoppement

ACHAT ET VENTE DE PROPRIÉTÉS En raison des sommes importantes et de la complexité de tels changements de propriété, il est recommandé de se faire aider par un professionnel. Cela peut contribuer à éviter des erreurs, voire à éviter de mal investir son argent.

Tout achat et vente d'un bien immobilier est un acte unique et marquant. La plupart des acheteurs et des vendeurs ne sont pas toujours conscients des spécificités légales et techniques qui en découlent. Etonnamment, les propriétaires de biens immobiliers sont toujours plus nombreux à vendre eux-mêmes leurs biens, sans s'adjoindre l'aide de professionnels.

Les personnes qui comptent vendre un bien immobilier doivent préalablement connaître sa valeur. Il est important de savoir quelles seront les conséquences d'une vente. Bon nombre de vendeurs paraissent assez étonnés lorsque des spécialistes les rendent attentifs à toutes les conséquences résultant d'une vente et au solde final qui en résultera.

Le processus de vente ne devrait pas débuter avant que toutes les conséquences qui en découlent soient connues. Lorsque l'on s'adjoint l'aide d'un agent immobilier, il s'agit tout d'abord de vérifier quelles sont ses prestations et conditions. Le contrat devrait porter sur une durée d'un an au maximum et être résiliable à tout instant dès cette date. Il faut également définir les dédommagements éventuels en cas de résiliation et être au fait des implications qui subsistent après la durée du contrat.

Idéal et réalité

Avant de se mettre à la recherche de l'objet de ses rêves, l'acheteur souhaitant acquérir un bien immobilier devrait définir quelles sont ses exigences et dans quelle mesure il est capable de financer un objet. Lorsqu'il a trouvé le bien immobilier en question, l'acheteur doit impérativement vérifier s'il dispose de tous les documents nécessaires. Les documents standard sont les extraits du registre foncier, les plans de situation, les plans de construction et les polices d'assurance des bâtiments. En plus de cela, il est également recommandé de jeter un œil sur le plan de zone et le règlement de construction. La plupart du temps, il est recommandé de se faire aider par un spécialiste des constructions.

Signature du contrat

Avant la conclusion de l'acte authentique, tant l'acheteur que le vendeur peuvent, à tout moment, renoncer à la transaction prévue. Avant de signer le contrat, l'acheteur doit impérativement garantir que le prix de vente sera effectivement versé en disposant d'une promesse de versement irrévocable de la part d'un institut bancaire suisse. Sur ce point, il n'y a pas de compromis possible. Si le versement ne peut pas être garanti comme il se doit au moment de la signature du contrat, il ne reste plus qu'une chose à faire, à savoir rentrer chez soi sans rien signer.

Fixer un prix de vente

Lors d'une vente immobilière, une des premières tâches consiste à définir un prix de vente qui soit conforme au marché. Il ne s'agit pas de brader un objet ni de le proposer à un prix qui n'aurait rien à voir avec la réalité. Pour fixer un prix, il convient de s'adjoindre l'aide d'un spécialiste.

Propriétés de l'objet

Une documentation de vente exhaustive est un élément de vente important. Lors de l'élaboration des documents comprenant les extraits du registre foncier, les polices d'assurance, etc. il arrive souvent que des questions ou des problèmes apparaissent et qu'il faille y répondre respectivement les solutionner. Les objets agricoles suscitent souvent des questions en lien avec la loi sur le droit foncier rural ou le bail à ferme agricole voire avec la fiscalité ou les questions d'aménagement du territoire. Si ces dernières ne sont pas éclaircies au préalable, il peut s'ensuivre des surprises désagréables, les vendeurs et les acheteurs partant de points de vue différents. Lorsque les documents de vente sont de bonne qualité, bon nombre de personnes intéressées peuvent décider dès le début si elles continuent à être intéressées ou si l'objet ne correspond pas à leurs attentes. Il est ainsi possible d'éviter des visites inutiles ou une charge de travail complémentaire liée à la vente.

Etablir un contrat de vente

Avant de confier au notaire le soin d'établir le contrat de vente, les parties devraient être d'accord sur les dispositions du contrat. Dans le cas de ventes de terrain, seul un contrat d'achat conclu sous la forme authentique devant notaire aura une valeur juridique contraignante. D'une manière générale, le vendeur ne doit pas signer un contrat de vente sans que le versement du prix d'achat totalement garanti.

Auteurs
August Köpfli ing. agr. HES, économiste HES, responsable spécialisé dans les biens immobiliers

Sabine Häfeli économiste HES, collaboratrice Estimation & droit, Agriexpert USP, Laurstrasse 10, 5201 Brugg, ✆ 056 462 51 11

INFOBOX
www.ufarevue.ch 7-8 · 15

Achats immobiliers et présence de constructions illégales

Les consignes d'affectation et les prescriptions relatives aux constructions diffèrent suivant la zone. En d'autres termes, il n'est pas possible de construire ou de transformer n'importe où et n'importe comment. Les constructions et installations ne peuvent être érigées ou transformées qu'en présence d'un permis de construire octroyé par les autorités compétentes (art. 22, par. 1 LAT). La question consistant à savoir quand une demande d'autorisation est obligatoire pose régulièrement problème dans la pratique. Il est clairement établi que l'on se trouve en présence d'une construction illégale lorsque des bâtiments ou des installations soumis à autorisation ne disposent d'aucun permis de construire cantonal ou communal ou que le mode de construction de ces derniers ne correspond pas au permis de construire. Dans ce cas-là, les autorités peuvent prendre des mesures administratives ou pénales comme par exemple stopper les travaux, lancer une demande d'autorisation à posteriori, exiger la restitution de l'état légal ou prendre des mesures conservatoires et exiger le paiement d'une amende (variant entre Fr. 1000 et 100 000 selon les cantons, voire même une peine d'emprisonnement). Lors de la vente de biens immobiliers agricoles, les constructions illégales donnent souvent lieu à des surprises indésirables. C'est la raison pour laquelle il vaut la peine, avant tout achat, de s'informer sur les autorisations nécessaires et la présence, respectivement l'absence, d'autorisation, voire, si nécessaire, de s'adjoindre l'aide d'un spécialiste.

Hansueli Schaub et Sabine Häfeli, USP Agriexpert

L'achat d'une entreprise agricole doit être mûrement réfléchi.

Achat hors agriculture

COMMENT SE FAIT-IL que des personnes qui ne sont pas agriculteurs puissent acheter des terres agricoles alors que la LDFR ne le prévoit pas?

Les immeubles agricoles peuvent uniquement être achetées par des agriculteurs qui les exploitent à titre personnel. Ce point est stipulé dans le droit foncier rural (LDFR). Lors de l'achat, l'acquéreur doit présenter une autorisation du service cantonal concerné. Il existe néanmoins des exceptions et des cas spéciaux.

Achats ne nécessitant pas d'autorisation: les ventes au sein du cercle familial, par un copropriétaire ou dans le cadre de l'exercice d'un droit d'achat/de rachat légal ne sont pas soumises à autorisation.

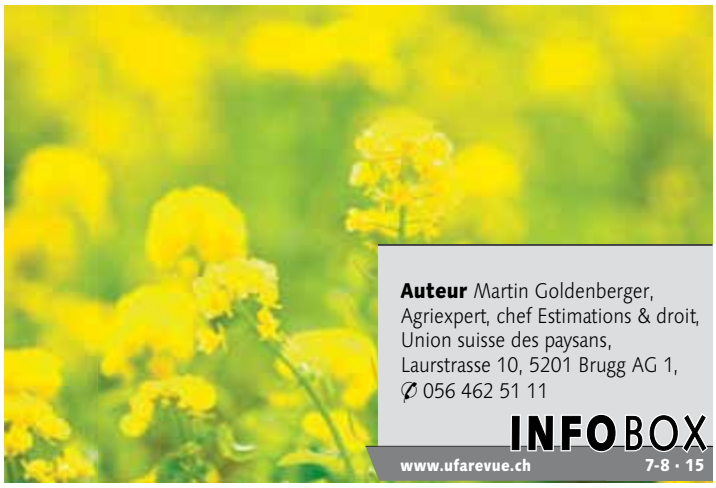
Une personne qui n'exerce pas le métier d'agriculteur peut transmettre à ses enfants les terrains agricoles dont elle est propriétaire. Les enfants n'ont pas l'obligation d'être exploitants à titre personnel (le droit de succession prime sur la LDFR). Depuis le 1.1.2011, les cantons et les communes peuvent acquérir des terrains agricoles sans autorisation, dans le cadre de la protection contre les inondations.

Les tierces personnes constituent une exception: en présence d'intérêts supérieurs, la LDFR prévoit des exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel. Quelques-unes de ces exceptions sont évoquées ci-après:

- amélioration structurelle d'une entreprise agricole qui est affermée depuis longtemps.
- une autorisation légale d'affectation non agricole a été délivrée (p.ex. station d'épuration).
- Exploitation de matériaux contenus dans le sous-sol comme de l'argile et du gravier p.ex.
- Zone de protection des eaux souterraines (surtout zone de protection SI).
- Protection des environs d'un site, d'une construction ou d'une installation historique.
- Créancier au bénéfice d'un droit hypothécaire (éviter une saisie).

Une personne qui n'est pas exploitante à titre personnel peut acheter du terrain agricole pour autant qu'aucun exploitant à titre personnel n'ait manifesté un intérêt. La parcelle concernée fera l'objet d'une publication sous contrôle judiciaire (annonces dans la feuille officielle, dans les journaux locaux). Si aucun exploitant à titre personnel (les agriculteurs de «loisir» ou les détenteurs de chevaux appartiennent à cette catégorie) ne présente une offre, l'acheteur non-agriculteur peut acquérir le bien agricole en question.

Achat d'un bien immobilier	Vente d'un bien immobilier
☐ Prendre contact avec le vendeur (collecter les informations générales concernant le bien immobilier, définition du prix)	☐ Existe-il une interdiction de vente ou un droit d'emption résultant du droit foncier rural (LDFR)?
☐ Le bien immobilier est-il loué ou affermé? Quand le contrat de location ou de fermage arrive-t-il à échéance? Le contrat a-t-il déjà été résilié?	☐ La famille ou le fermier disposent-ils d'un droit de préemption au sens de la LDFR?
☐ Se procurer les documents concernant l'objet de la vente (documentation de vente, extrait du registre foncier, détails concernant les servitudes, police d'assurance des bâtiments, etc.)	☐ Existe-t-il un droit au gain au sens de l'art. 28 ss de la LDFR? Est-on en présence de servitudes ayant un impact négatif (droit de source, droit de passage, passage de conduites)?
☐ Analyse détaillée de l'objet de la vente (présentation, accès, environnement, bruit, odeurs, état, zone)	☐ Y a-t-il des conséquences familiales (évt. versements supplémentaires résultant de la convention de divorce, l'épouse est-elle d'accord?)?
☐ Ce bien immobilier correspond-il à vos attentes? Est-ce légalement également possible?	☐ Quelles sont les conséquences fiscales? L'objet concerné est-il situé en dehors ou à l'intérieur de la zone constructible?
☐ Etude du financement; documents pour la banque	☐ Remboursement du crédit d'investissement, investissements? Hypothèques actuelles?
☐ Accord du vendeur et de l'acheteur (l'inventaire doit-il respectivement peut-il être repris et si oui, à quelles conditions?)	☐ La vente du bien immobilier a-t-elle un impact sur d'autres contrats (coopérative, contrats de prise en charge, etc.)?



Auteur Martin Goldenberger, Agriexpert, chef Estimations & droit, Union suisse des paysans, Laurstrasse 10, 5201 Brugg AG 1, ✆ 056 462 51 11

INFOBOX
www.ufarevue.ch 7-8 · 15

Le prix fluctue selon les régions

PRIX ET ÉCARTS DE PRIX Suite à l'introduction de la LDFR au 1.1.1994, une limite de prix maximale a été introduite pour la vente de parcelles agricoles. Depuis lors, les ventes de terrains entre tiers impliquent, lorsqu'elles sont soumises à la LDFR, l'autorisation du canton.

Depuis 1994, les cantons doivent gérer une banque de données concernant les parcelles vendues. Cette banque de données permet de contrôler que la loi est appliquée correctement dans les faits. Les cantons appliquent différemment la mesure précitée. La plupart d'entre eux optent pour une procédure centralisée via leurs services administratifs. Dans certains cas, des commissions ad hoc ou des services administratifs décentralisés sont en charge de ce dossier.

Le terrain agricole non construit est l'objet le plus facile à comparer en terme de valeurs vénales. A titre d'élément de comparaison, deux pratiques différentes se sont établies pour déterminer la valeur vénale. Toutes deux reposent sur l'estimation de la valeur de rendement agricole.

Variante 1:
La valeur vénale s'appuie sur les indices de valeur du sol, qui expriment la qualité du sol. L'approvisionnement hydrique, les composants du sol (sable, argile, pierres), la structure ainsi que la profondeur utilisable par les plantes ont un impact déterminant sur l'indice de la valeur du sol. Cette appréciation de base permet de tenir compte de la région climatique et de procéder à des déductions pour les conditions ayant un impact négatif sur la production (pourcentage de pente, lisière de forêt, taille de la parcelle, distance) par rapport à un indice de valeur du sol épuré, qui se traduit par un nombre de centimes par point.
Exemple: 82 points d'indice de valeur du sol multiplié par 8 centimes se traduit par une valeur vénale de Fr. 6.56 par m².

Variante 2:
La valeur vénale est déterminée à l'aide d'un rapport factoriel par rapport à la valeur de rendement agricole.
Exemple: valeur de rendement de Fr. 0.40/m² multiplié par Fr. 0.08 se traduit par une valeur vénale de Fr. 3.20/m².

Critères d'estimation

L'indice de valeur du sol devrait directement dépendre de l'utilisation que l'on peut faire du sol disponible. A l'origine, la qualité du sol était un facteur déterminant pour le succès économique d'une exploitation agricole. Toutefois, sachant que les paiements directs sont exclusivement liés à la surface dans le cadre de la nouvelle politique agricole et que les paiements directs et la qualité du sol ne sont pas liés, la qualité du sol revêt moins d'importance en tant qu'instrument de définition de l'indice de valeur du sol. Plus la part des paiements directs est importante au niveau du chiffre d'affaires réalisé par une exploitation et plus la «valeur de base» résultant des paiements directs est importante, indépendamment de la qualité du sol. La fixation du prix licite maximal peut donc également augmenter pour les sols de moins bonne qualité. A l'avenir, outre la qualité du sol, il se peut qu'un prix de base fixe par région comparable soit défini ou puisse être déterminé statistiquement.

Prix licite maximal selon l'art. 66 de la LDFR

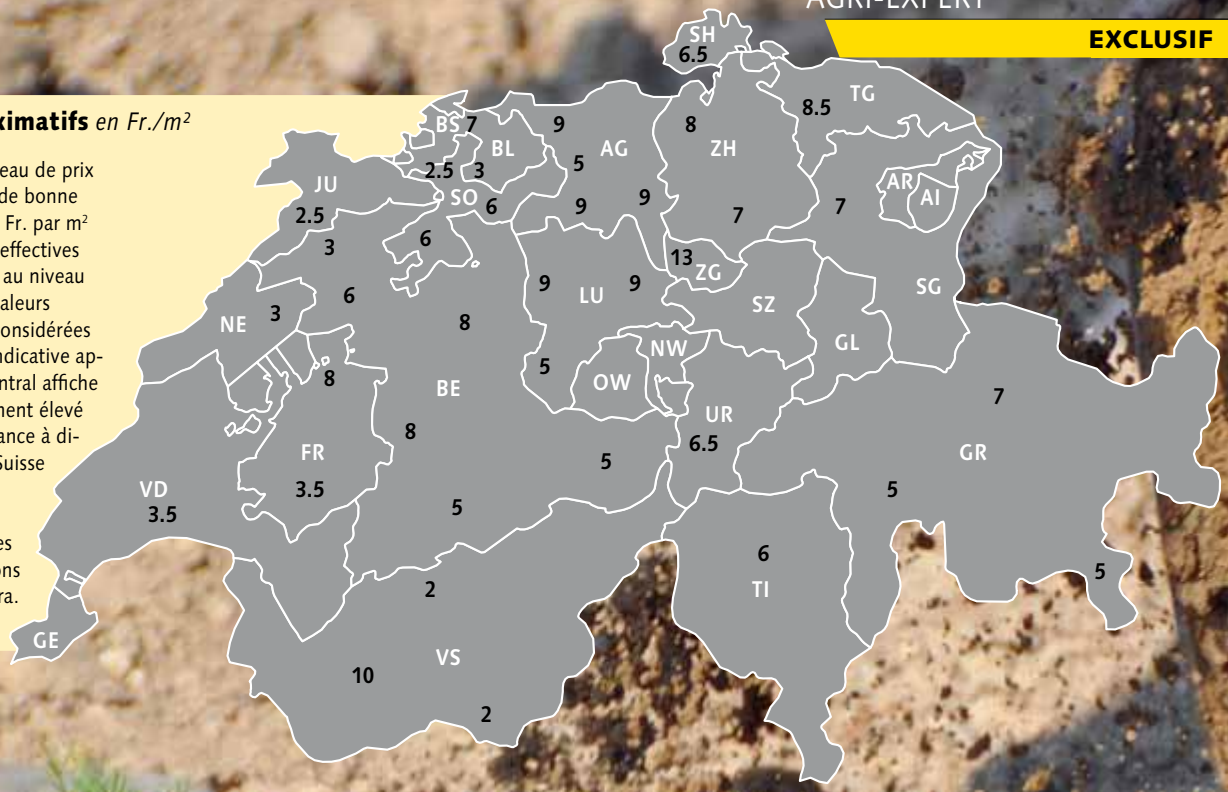
Le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 pour cent le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années (les cantons peuvent augmenter ce pourcentage jusqu'à 15% dans leur législation).

Le prix de vente: forme authentique obligatoire

Pour être valables (art. 216 al. 1 et 2 du CO), les contrats de vente de parcelles ainsi que les contrats incluant un droit de préemption, d'achat ou de rachat sur une parcelle requièrent la forme authentique. Lorsqu'un contrat de préemption ne mentionne pas de prix d'achat, la forme simple suffit (art. 216, al. 3 du CO). Le prix d'achat est un élément contractuel particulièrement important du contrat de vente et implique pour cette raison la forme authentique auprès d'un notaire, comme les autres élements contractuels importants.
Les prix mentionnés dans le contrat de vente (ou également dans le contrat de préemption, d'achat et de vente) doivent être conformes à la vérité. Lorsque les parties conviennent par exemple entre elles d'un prix de vente de Fr. 800 000.– tout en mentionnant un prix de vente de Fr. 600 000.– dans le contrat sous forme authentique, le problème suivant se pose: le prix de vente effectivement convenu de Fr. 800 000.– ne correspond pas au prix mentionné dans le contrat conclu sous la forme authentique et n'est par conséquent pas valable au sens de l'art. 11 al. 2 du CO. Le prix stipulé de Fr. 600 000.– ne correspond en revanche pas à la volonté effective des parties, raison pour laquelle le contrat de vente mentionnant ce prix est considéré comme nul en raison de l'absence de volonté concordante entre les parties. Dès lors qu'une des parties souhaite renoncer à ses obligations en invoquant par exemple un vice de forme, la partie en question sera régulièrement confrontée au reproche d'avoir enfreint la loi, surtout si elle a signé le contrat volontairement et en étant consciente des vices de forme qu'il comportait. En plus de cela, inscrire un prix d'achat erroné sous la forme authentique peut avoir des conséquences pénales et fiscales.
Les parties contractantes peuvent s'octroyer des alternatives de rupture de contrat au moment de la conclusion de ce dernier. A cette occasion, une indemnité pour rupture de contrat est souvent convenue. L'acquéreur doit s'acquitter de cette indemnité lors de la signature du contrat. Lorsque l'acheteur fait valoir son droit et demande à rompre le contrat, l'indemnité est versée au vendeur. Au cas où c'est le vendeur qui ne s'en tient pas aux termes du contrat, en l'absence de convention contraire, le vendeur a l'obligation de dédommager l'acheteur à hauteur du double de l'indemnité de rupture de contrat prévue (art. 158, al. 3 CO). Si le contrat est respecté et que la vente est conclue, les indemnités versées pour rupture de contrat ne peuvent en principe pas être prise en compte dans le prix de vente. Il faut par ailleurs tenir compte du fait que la convention d'une indemnité en cas de rupture de contrat requiert également la forme authentique.

Prix moyens approximatifs *en Fr./m²*

Le graphique illustre le niveau de prix approximatif pour les sols de bonne qualité sans déductions en Fr. par m² et se base sur les données effectives (fortes variations possibles au niveau communal/régional). Ces valeurs doivent uniquement être considérées comme ayant une valeur indicative approximative. Le plateau central affiche un niveau de prix relativement élevé alors que les prix ont tendance à diminuer en direction de la Suisse romande. En raison d'une productivité réduite et de conditions plus difficiles, les prix baissent dans les régions de montagne et dans le Jura.



Auteur Martin Goldenberger, Agriexpert, chef Estimations & droit, Union suisse des paysans, Laurstrasse 10, 5201 Brugg AG 1, ✆ 056 462 51 11
www.agriexpert.ch

INFOBOX

Calculer correctement la quote-part au gain

En principe, la loi ne prévoit un droit de quote-part au gain que lorsque l'immeuble ou l'entreprise agricole concerné est issue d'une succession. Dans tous les autres cas – soit également lors de la vente d'entreprises respectivement de parcelles agricoles à des tiers – c'est aux parties contractantes de convenir par contrat d'un éventuel droit de quote-part au gain au sens de l'art. 41 de la LDFR. Si tel n'est pas le cas, l'aliénateur initial ne pourra pas exiger de quote-part au gain. Dans le cadre d'une transaction qui ne découle pas d'une succession, les parties contractantes sont libres de définir des dispositions spécifiques, en particulier en ce qui concerne le calcul de la quote-part au gain.

Les parties contractantes peuvent convenir dans quelle mesure le produit déterminant peut servir de base au calcul de la quote-part au gain.

En l'absence de convention concrète entre les parties, la valeur d'aliénation équivaut au prix de vente. Lorsque le droit à la quote-part au gain résulte d'un classement en zone à bâtir et que l'immeuble en question n'est pas aliéné dans les 15 ans qui suivent, le gain se calcule sur la valeur vénale initiale présumée. En cas de changement d'affectation à l'initiative du propriétaire (location d'appartements, carrière), le gain se monte au revenu annuel ou possible de l'utilisation non agricole, multipliée par vingt.

Les parties contractantes disposent d'une marge de manœuvre supplémentaire au niveau de l'aménagement des déductions autorisées au niveau de la quote-part au gain. Il est ainsi possible de renoncer au principe d'équivalence et d'autoriser la personne redevable d'un gain d'investir l'ensemble du produit de l'aliénation dans un immeuble agricole de remplacement (remploi). Il est également possible de renoncer à l'exclusion totale de déductions et surtout à une déduction en fonction de la durée de propriété.

Pour éviter des dissensions ultérieures, il paraît judicieux de stipuler dans le contrat d'achat que ce seront soit les dispositions légales mentionnées dans l'art 28 ss de la LDFR qui s'appliqueront, ou, si cette solution n'est pas souhaitée, de définir par contrat un schéma de calcul concret pour le droit à la quote-part au gain.

Lorsque les parties renoncent à établir

Irene Koch, MLaw, avocate, Agriexpert USP, Brugg

Calcul du droit à la quote-part au gain

	Produit de la vente
+	prestations financières supplémentaires
	Produit total
./.	Valeur d'imputation/prix de reprise, frais d'achat inclus
./.	Déduction des coûts d'aliénation (frais de notaire et d'inscription au registre foncier, provisions de l'agent immobilier, coûts de géomètre)
Gain brut I	
./.	Déduction des contributions versées aux assurances sociales
Gain brut II	
./.	Déduction des impôts
Gain brut III	
./.	Déduction des investissements ayant contribué à augmenter la valeur, à la valeur résiduelle
./.	Déduction pour les objets acquis en remploi
./.	Déduction pour les améliorations indispensables
Gain net	
./.	Durée de propriété
	Quote-part au gain

Supportable financièrement

ENDETTEMENT – À QUELLES CONDITIONS Pour les investissements conséquents, tel l'achat d'un bien immobilier, il est souvent nécessaire de contracter un emprunt. Malgré le faible niveau des taux d'intérêts, il vaut la peine de comparer les conditions proposées par les banques.

Les fonds propres de l'acheteur doivent également être pris en compte dans le plan de financement. Les hypothèques et les crédits d'investissement sont uniquement octroyés en contrepartie de garanties immobilières. Dès lors qu'une parcelle est soumise à la LDFR, les banques peuvent accorder un prêt hypothécaire jusqu'à concurrence de la limite de charge. Souvent des directives internes limitent le potentiel vers le haut (tableau 1). Les instruments supplémentaires permettant d'obtenir un crédit sont les hypothèques sur les objets mobiles (machines) ou les polices d'assurance. Il est également possible de constituer des sécurités au moyen de cautionnements ou de l'acquisition de crédits en blanc. Lorsque tous ces outils de financement ne permettent malgré tout pas de couvrir le prix de vente, il convient de tenir compte des points suivants:

- évaluer les potentiels de réduction de coûts, éventuellement renoncer.
- Vérifier la limite de charge (répartition selon la valeur de rendement agricole et non agricole).
- Sortir la parcelle en question de la LDFR (changement de zone).
- Prolonger la durée de remboursement ou augmenter les prestations effectuées en propre (augmentation des fonds propres).

Capacité de financement

A titre de règle de base, on estime que la charge découlant du paiement des intérêts, des amortissements et des coûts d'entretien ne doit pas excéder 35 % du revenu brut. Pour cette raison, avant l'octroi d'un crédit, il convient d'étudier la capacité de remboursement du l'emprunteur. Pour ce faire, le passé de l'entreprise, avec ses relevés de compte, est analysé pour déterminer sa capacité de paiement à venir.

Capacité d'endettement

Contrairement à l'analyse de la solvabilité, la capacité d'endettement (Debt capacity) n'est pas un critère rigide. Elle est fonction de l'avenir de l'entreprise (marge d'endettement externe supplémentaire). Le «free cash flow» (cash flow disponible) d'exploitation sert de base de calcul à cet effet.

Dans l'exemple calculé (tableau 2), la capacité d'endettement avoisine Fr. 446 000.– Jusqu'à cette limite, l'institut de crédit table sur le fait que le crédit sera remboursé en sept ans, sur la base des rentrées à venir escomptées (FCF). Il est possible d'octroyer un crédit supérieur à cette limite. Le créancier doit toutefois disposer d'expectatives de rendement correspondantes (durée de remboursement plus longue).

Fundraising

Le fundraising (récolte de fonds) permet d'acquérir des capitaux supplémentaires par le biais d'autres modes de financement. Les personnes privées, les entreprises, les fondations ainsi que les institutions publiques soutiennent à cette occasion les projets ayant un but précis. Le contact (émotionnel) avec les investisseurs est assuré par une publicité et une communication actives (flyer, annonces, internet, envois ciblés). Une fois que le projet peut être financé, une contre-prestation est souvent proposée à l'investisseur. Bien qu'il implique des mesures de marketing plus approfondies, ce mode d'acquisition de capital peut être un moyen de financer le solde de l'investissement.

- Crowdfunding: de nombreuses personnes investissent de l'argent dans un projet culturel, social ou commercial. La communication se fait via une plateforme internet (provision pour le rôle d'entremetteur).
- Parts sociales: souvent une corporation de droit public (coopérative, association, action, parrainage). Il n'existe pas de contact direct avec le créancier (pas de média social) et l'accent est plutôt mis sur un objectif que sur un bénéfice.

Exemple de capacité d'endettement

Produit d'exploitation	Fr.	225 000
./. charges d'exploitation	Fr.	140 000
EBITDA (résultat avant amortissements et dettes)	Fr.	85 000
./. investissements de remplacement nécessaires au niveau de l'exploitation	Fr.	8 000
Free Cash Flow (FCF)	Fr.	77 000
Durée de remboursement théorique (T)	ans	7
Coûts calculés pour les fonds étrangers/amortissement (i)	%	5.0 %
La formule pour le calcul de la valeur en espèces de la rente indique la capacité d'endettement suivante: $dept\ capacity = FCF \times \frac{1-(1+i)^{-T}}{i} = 77 \times \frac{1-1.05^{-7}}{0.05}$		
Capacité d'endettement:	Fr.	446 000

Directives de financement

La situation qui prévaut actuellement sur le marché immobilier a contraint les banques à durcir leurs prescriptions, en accord avec la FINMA. Les directives concernant les exigences minimales pour les financements hypothécaires ainsi que le contrôle, l'appréciation et l'octroi de crédits hypothécaires sont déterminantes.

Les éléments principaux sont les suivants:

- au moins 10 % de fonds propres.
- Valeur de nantissement pour les objets commerciaux utilisés en propre ainsi que pour les objets de rendement (valeur de rdt).
- Valeur de nantissement pour les autres objets (valeur de marché resp. coûts d'acquisition). Ce sont les valeurs les plus faibles qui sont déterminantes (principe de la valeur la plus faible).
- Remboursement en 15 ans à hauteur des 2/3 de la valeur de nantissement.
- « Supportabilité» assurée (règle: au maximum 1/3 du revenu).

En règle générale, tout investissement devrait être financé à hauteur de 20% via des fonds propres. Ce chiffre tient compte du seuil minimal de 10% et du taux de nantissement à fixer par la banque. Dans le cas d'une reprise d'exploitation, il convient de veiller à ce que les fonds propres soient utilisés pour l'achat du bien immobilier objet du contrat d'achat. Les spécialistes du monde bancaire qui sont peu familiers du financement d'objets agricoles doivent être informés de la valeur de rachat à la valeur de rendement par le repreneur issu du cercle familial et du rôle de la limite de charge. Dans le cas contraire, le repreneur encourt le risque que le prix d'achat soit déterminé sur la base de la limite de charge interne à la banque, sur la base du prix de la valeur de rendement.

Martin Würsch, Directeur
Agriexpert, Union suisse des paysans, Laurstrasse 10, 5200 Brugg

Financement de l'achat d'un bien immobilier

Capital propre			Capital étranger				
Fonds propres	Avance d'hoirie	Donnation	Hypothèques	Crédit d'investissement*	Prêt	Contributions (à fonds perdu)	Financement alternatif
			Banques, …	Caisses de crédit agricole cantonales	Personnes privées, entreprises …	Organisations d'entraide (Aide aux montagnards, fondations,…)	Investisseurs, «Fundraising»
			• intérêt • durée variable/fixe	• Prêt sans intérêt • Limité dans le temps	• Avec intérêt/ sans intérêt • Limité/non limité dans le temps	• Ne doit pas être remboursé	• Crowdfunding • Parrainages • …
			Hypothèque	Hypothèque	Hypothèque	Objectif de la fondation doit être satisfait	Diverses contre-prestations
			Cautionnement	Cautionnement	Cautionnement		

*Ordonnance sur les améliorations structurelles (SSV; SR 913.1) et les mesures d'accompagnement social dans l'agriculture (IBLV; SR 913.211)

Auteur Lorenz Büchel, collaborateur Agriexpert, directeur de la Caisse agricole suisse de cautionnement.

La caisse agricole suisse de cautionnement peut faire inscrire un gage immobilier au delà de la limite de charge (art. 76 de la LDFR). En tant qu'organisation d'entraide indépendante au service de l'agriculture suisse, elle est en mesure d'octroyer des cautions allant jusqu'à Fr. 500000.– Cela suppose que l'endettement soit supportable, que les sécurités soient suffisantes et que le capital propre à disposition suffise.

Caisse agricole suisse de cautionnement, Museumstrasse 9, 5201 Brugg, ✆ 056 462 53 50, e-mail: buergschaft@agriexpert.ch

INFOBOX

www.ufarevue.ch 7-8 · 15

Car l'agriculture a besoin de spécialistes

En tant que coopérative petite et attractive nous offrons dans les régions rurales en Suisse des prestations d'assurances orientées aux besoins des clients.

emmental assurance
Emmentalstrasse 23
Case postale 11
3510 Konolfingen
Tél. 031 790 31 11
www.emmental-versicherung.ch

emmental assurance

Financement avec des avoirs de prévoyance

L'IMMOBILIER COMME PRÉVOYANCE-VIEILLESSE Pour autant que les conditions soient remplies, il est possible de financer son propre logement avec des avoirs de prévoyance déposés dans le 2e pilier et le pilier 3a.

Le financement d'un logement avec des avoirs de prévoyance repose sur l'idée générale que la propriété du logement sert autant à la prévoyance-vieillesse qu'une rente versée par une caisse de pension ou un capital placé sur un compte de prévoyance du pilier 3a. Ce qui explique que cette forme de financement de la propriété du logement bénéficie de privilèges fiscaux attrayants et parfaitement légaux.

Les personnes qui disposent d'avoirs de prévoyance dans le 2e pilier peuvent en principe les utiliser pour construire, acheter ou rénover leur propre logement ou rembourser des crédits hypothécaires contractés pour ce dernier.

Les conditions doivent être remplies

Le retrait anticipé des avoirs de prévoyance est réglé dans les textes de lois et les ordonnances pertinentes, qui posent un certain nombre de conditions à respecter dans chaque cas. Il y a par ailleurs des différences entre un retrait de fonds du 2e pilier et un retrait du pilier 3a. Sans être exhaustifs, citons quelques points qui peuvent s'avérer de sérieuses pierres d'achoppement dans la pratique.

- Un retrait anticipé n'est possible que pour financer la propriété de son propre logement. Pas question de retirer son 2e pilier pour acheter un logement destiné à la location, un immeuble servant uniquement à un usage commercial ou une maison de vacances au bord de l'eau.
- En règle générale, dans une exploitation agricole, le logement du chef d'exploitation constitue un élément de la fortune commerciale. En pareil, cas, un retrait anticipé pour le financement du logement est possible si le pourcentage de ce dernier dans la fortune commerciale est clairement établi.
- La totalité de l'avoir de prévoyance peut être retiré jusqu'à l'âge de 50 ans. Dès 50 ans, il n'est plus possible de retirer au maximum que la moitié de l'avoir de prévoyance disponible.
- Le montant minimal d'un retrait anticipé est de 20 000 francs.
- Un retrait anticipé ne peut être effectué que tous les 5 ans.

L'avoir de prévoyance comme garantie

Outre le retrait anticipé, une autre solution peut s'avérer judicieuse: la mise en nantissement de l'avoir de prévoyance pour l'acquisition d'un logement. L'avantage de cette pratique est que l'on ne touche pas à l'avoir de prévoyance et que l'argent est donc encore disponible au moment de la retraite. Vu la faiblesse actuelle des taux d'intérêts, un nantissement peut être plus intéressant qu'un retrait anticipé. Cet «amortissement indirect» est également attrayant du point de vue fiscal.

Au lieu de rembourser l'hypothèque, on place l'argent dans un pilier 3a (aussi possible dans le 2e pilier). L'avantage, en pareil cas, c'est qu'il est possible de déduire les intérêts hypothécaires et les dépôts de prévoyance du revenu imposable. Si la dette hypothécaire est amortie ultérieurement avec les avoirs de prévoyance, on ne paie plus que l'impôt sur les prestations en capital, au tarif réduit appliqué à la prévoyance.

Conséquences

L'impôt sur les prestations en capital, calculé au tarif applicable à la prévoyance, est perçu sur le retrait anticipé. Afin de garantir le but de prévoyance, le retrait anticipé fait l'objet d'une inscription au registre foncier.

Tant que cette inscription existe, il n'est pas possible de vendre le logement. L'inscription au registre foncier peut être radiée au plus tôt trois ans avant l'âge légal de la retraite ou si les fonds retirés par anticipations sont reversés à l'institution de prévoyance.

Les conditions pour un retrait anticipé des fonds de prévoyance sont réglés de manière précise.

Auteur Christian Kohli, directeur d'Agrisano Prevos, Laurstrasse 10, 5201 Brugg

INFOBOX
www.ufarevue.ch 7-8 · 15

Bien assuré après un changement de propriétaire

VÉRIFIER ET ADAPTER Que l'on soit le vendeur ou l'acheteur d'une exploitation agricole, il faut vérifier son portefeuille d'assurance et l'adapter après le changement de propriétaire. Il en va de la santé même de l'exploitation.

L'assurance des bâtiments, connue aussi sous le nom d'assurance contre l'incendie et les dommages dus aux événements naturels, couvre les dommages causés aux bâtiments par le feu ou les éléments naturels. Cette assurance est obligatoire dans tous les cantons, à l'exception de Genève, du Tessin, d'Appenzell Rhodes-intérieures et du Valais et est conclue auprès de l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments. Il faut veiller à ce qu'elle offre une ouverture suffisante pour les frais de déblaiement et de remise en ordre des alentours.

Assurances choses du bâtiment

Il est important que les bâtiments reliés au réseau d'eau soient couverts par une assurance dégâts d'eau-bâtiment. En cas de rupture de conduite, elle couvre les frais de recherche et de mise au jour du défaut, puis de maçonnerie ou de terrassement pour recouvrir la conduite réparée. Il faut éviter les doubles couvertures et choisir une somme d'assurance correcte. En vertu de la législation, l'assurance choses du bâtiment passe au nouveau propriétaire après la vente d'un immeuble. Celui-ci peut résilier le contrat par écrit dans les 30 jours suivant le transfert de propriété (inscription au registre foncier).

Assurance responsabilité civile et assurance de construction

Chaque propriétaire d'un bâtiment, d'un terrain ou d'une installation répond des dommages causés à des tiers, même s'il n'en est pas directement responsable. Il est également responsable des dommages qui surviennent quand il est maître d'ouvrage, durant toute la durée de travaux de construction, d'agrandissement ou de rénovation. Pour les investissements de faible importance, la responsabilité du maître d'ouvrage est souvent comprise automatiquement dans la couverture de base de l'assurance RC.

Mais en fonction de la taille du projet de construction, il faut conclure une assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage séparée. Pour les chantiers de grande taille, il faut vérifier la nécessité de conclure une assurance construction. Ainsi, quand le toit de la remise s'effondre avant la fin des travaux, il en résulte des frais de déblaiement et d'élimination des décombres, des frais supplémentaires pour la commande de nouveau matériel et des frais de reconstruction. L'assurance construction paie ces dommages avant que la question de la responsabilité ne soit tranchée et empêche ainsi le chantier de prendre trop de retard.

L'assurance construction est un domaine très complexe; elle est taillée sur mesure pour chaque projet et fait office de «casco complète» durant la phase des travaux.

Conclusion

En tous les cas, il vaut la peine de faire analyser son portefeuille d'assurance par un spécialiste des chambres cantonales d'agriculture ou par le service conseil d'Agrisano, à Brugg. Ces services proposent aussi les solutions d'assurance adaptées pour la couverture appropriée des projets de construction.

Lors de la vente d'un bien immobilier, les assurances bâtiment passent au nouvel acheteur.

Auteur Thomas Hauri, conseiller et chef d'agence chez Emmental Assurances, Fondation Agrisano, Laurstrasse 10, 5201 Brugg, ✆ 056 461 71 11, www.agrisano.ch

INFOBOX

La vente coûte vraiment cher

CONSÉQUENCES FISCALES Aucun élément de fortune n'est imposé aussi fortement que les immeubles. Cela tient à leur valeur élevée, à leur site d'implantation et aux coûts occasionnés par les immeubles aux pouvoirs publics.

Tant que l'immeuble n'est pas vendu, les questions fiscales tournent autour du montant de la valeur locative, des possibilités d'amortir les immeubles commerciaux, de la valeur pour l'imposition sur la fortune et des frais d'entretien déductibles. Les impôts deviennent vraiment chers seulement lors de vente. Un immeuble fait partie de la fortune commerciale quand il est affecté majoritairement à des buts commerciaux (méthode dite de la prépondérance). Un patrimoine immobilier peut donc constituer un élément de la fortune privée ou de la fortune commerciale en fonction de son utilisation. La différence est de taille, car elle modifie le mode d'imposition. Ainsi, un transfert de la fortune commerciale dans la fortune privée est fiscalement assimilé à une vente. Si le revenu d'exploitation est supérieur au revenu tiré de la location ou du fermage, l'immeuble constitue entièrement un élément de la fortune commerciale.

Fortune commerciale

Les immeubles agricoles font en général partie de la fortune commerciale. Les gains tirés d'éléments de la fortune commerciale, quelle qu'en soit la nature, constituent un revenu d'une activité indépendante et sont soumis aux cotisations sociales. Le législateur a créé une exception pour l'agriculture avec l'art. 18, al. 4 LIFD et l'art. 8, al. 2bis LHID (loi sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes). Seuls les amortissements récupérés et les contributions à fond perdu sont imposés comme revenu (tableau 2). Un gain supplémentaire est uniquement soumis à l'impôt cantonal sur les gains immobiliers.

Fortune privée

Les gains tirés des immeubles appartenant à la fortune privée sont soumis à l'impôt sur les gains immobiliers et ne sont pas imposables au plan fédéral. La fortune privée ne peut pas être amortie. Dans l'exemple ci-après (tableau 3), un million de francs sont soumis à l'impôt cantonal sur les gains immobiliers.

Donation (mixte)

La vente d'une entreprise agricole à la valeur de rendement à un enfant exploitant à titre personnel est réglée par la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Fiscalement parlant, une telle vente n'est pas une donation. Le problème devient délicat quand une des conditions posées par la LDFR n'est pas remplie.

Comme la plupart des cantons ont aboli l'impôt sur les successions et les donations pour les descendants directs, le problème est toutefois limité. On a vite fait d'oublier que les donations ne peuvent concerner que la fortune privée. Les donateurs (parents) sont imposés sur le revenu pour les amortissements récupérés (soumis aux cotisations AVS/AI/APG).

L'impôt sur les donations intervient en cas de vente à des tiers. Les tarifs fiscaux des cantons sont élevés. Une vente en-dessous de la valeur vénale est considérée comme une donation mixte. On peut parler d'une telle donation mixte quand le prix de vente est inférieur de plus de 25 % à la valeur du marché.

Les droits de mutation

qui frappent les transferts de propriété d'immeubles sont en général payés par l'acheteur. Zurich et Schwytz ne connaissent pas cet impôt, dont le canton de Soleure exempte le logement occupé par son propriétaire.

Immeuble dans la fortune commerciale en 1000 CHF

	Situation initiale	Termes	Tous les cantons	Confédération
Produit de la vente	Prix de vente 2000	Plus-value 1000	GGSt 1000	Pas d'impôt 1000
Dépenses d'investissement	Dépenses invest. 1000			
Valeur comptable				

Immeuble dans la fortune commerciale en 1000 CHF

	Situation initiale	Termes	Tous les cantons	Confédération
Produit de la vente	Prix de vente 2000	Plus-value 1000	GGSt 1000	Pas d'impôt 1000
Dépenses d'investissement effectives	Dépenses invest. 1000	Revenu 300	Valeur comptable 300	Valeur comptable 300
Valeur comptable	Valeur comptable 700			

Dans l'exemple, CHF 300 000.– sont grevés de l'impôt sur le revenu et des contributions sociales, alors que CHF 1 000 000.– sont soumis à l'impôt cantonal sur les gains immobiliers. La Confédération n'a pas la possibilité de prélever un impôt sur les gains immobiliers.

L'impôt foncier

est un impôt cantonal qui frappe la propriété foncière. Il est également payé par les personnes morales propriétaires ou usufruitières d'un immeuble. Le montant de l'impôt est généralement calculé sans tenir compte des dettes. Certains cantons (ZH, SZ, GL, ZG, SO, BL, AG) y ont renoncé.

L'impôt complémentaire

sur la fortune est prélevé rétroactivement par quelques rares cantons (ZH, BE, GL, AI, SG) sur la différence entre la valeur de rendement et la valeur vénale sur une durée maximale de 20 ans.

Impôt sur la fortune

Les immeubles agricoles sont estimés à la valeur de rendement. En cas d'usage non-agricole, ils sont toutefois estimés à la valeur vénale. Avec l'imposition de la valeur locative, le législateur a voulu traiter les propriétaires et les locataires sur un pied d'égalité. Dans l'agriculture, au moins le logement du chef d'exploitation est imposé sur la valeur locative déterminée par l'estimation de la valeur de rendement agricole. En cas d'abandon de l'activité agricole, le logement est estimé à la valeur du marché.

Auteur Martin Würsch, responsable d'Agriexpert, Union suisse des paysans, Laurstrasse 10, 5200 Brougg

INFOBOX
www.ufarevue.ch 7-8 · 15

Exemple de calcul permettant de différencier fortune privée et fortune commerciale

Position	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Revenu agricole	30000	25000	10000	15000	25000	
+ Revenu accessoire d'une activité indépendante						
+ Intérêts passifs	9500	9500	8500	7500	7500	
+ Loyer du fermage	1000	1000	1000	1000	1000	
+ Frais de personnel	2000	2500	1500	–	–	
– Valeur locative						
– Loyers	– 15000	– 15000	– 15000	– 20000	– 20000	
+ Amortissements domaine	10000	7500	5000	5000	5000	
+ Frais d'entretien ou amortissement bâtiment	6000	8000	4000	5000	6000	
= Revenu d'exploitation	43500	38500	15000	13500	24500	135000
Valeur locative	–	–	–	–	–	
Loyer	15000	15000	15000	20000	20000	
Revenu immobilier	15000	15000	15000	20000	20000	70000
Revenu d'exploitation plus revenu immobilier (total)						205000
Part du revenu d'exploitation (RE) dans le total (%)						**65.9**

Le revenu d'exploitation dépasse les 65 %, donc le revenu des loyers et fermages). On est en présence d'un élément de la fortune commerciale.

Que dois-je encore savoir?

Qu'est ce qui différencie un bon agent immobilier?
Lorsque l'on décide de se faire aider par un agent immobilier dans le cadre d'une vente, il est primordial d'opérer tout de suite un choix entre les personnes sérieuses et celles qui sont à éviter. Un agent immobilier sérieux connaît son affaire et travaille, dans l'idéal, depuis plusieurs années dans ce secteur. Les agents immobiliers qui ont vendu des objets similaires ces dernières années sont à privilégier. Un premier contact professionnel implique une discussion sur place et un conseil pour la manière de procéder dans le cadre de la vente. La fixation d'un prix de vente approprié, l'élaboration d'une documentation sur l'objet de la vente, la rédaction et la publication d'annonces dans plusieurs médias, les négociations avec des acheteurs potentiels, l'organisation de visites ainsi que la préparation du contrat d'achat font également partie des mandats de base d'un agent immobilier. En zone rurale, il est particulièrement judicieux de se faire seconder par un agent immobilier qui connaît bien la législation agricole (Droit foncier rural, Loi sur le bail à ferme agricole, Loi sur l'aménagement du territoire) et qui soit à même d'estimer les impôts découlant de la transaction ainsi que des éventuels droits au gain. Il peut également être judicieux de demander à l'agent immobilier avec lequel on envisage de travailler s'il dispose d'objets de référence et quelles sont ses prestations. Consulter le site Internet de l'agence permet de se faire une première impression sur l'agence immobilière. Il vaut également la peine de s'informer si l'agent immobilier concerné dispose d'un bon réseau, s'il est intéressé à solutionner des problèmes et à apporter une aide (p.ex. sur les incidences fiscales) ou si son mandat se limite à transmettre les noms des acheteurs intéressés.

August Köpfli et Sabine Häfeli, USP Agriexpert, Brugg

À quoi veiller en achetant une exploitation

Simon et Corinne Alt-Sélébam ont acheté une exploitation à Dintikon (AG) pour y pratiquer l'élevage chevalin.

Le film paysan joint au cahier spécial «Achat et vente d'immeubles hors du cercle familial» est consacré à la famille Alt-Sélébam, à Dintikon. Simon Alt, paysan, maréchal-ferrant et écuyer a acheté l'exploitation il y a quelques années et en a fait un élevage de chevaux de sport réputé. Une branche d'exploitation importante est l'entreprise de ferrage «Horsetec». Lors de l'achat, Simon Alt a dû tenir compte de l'histoire de la ferme, serres comprises, et vérifier si elle lui permettait de réaliser ses plans.

www.sportpferdezucht-rietenberg.ch

Bulletin de commande

☐ Je commande (frais d'envoi et TVA sont facturé en sus):

Nbr. d'exemplaires

_____ Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), BBL, Berne, Fr. 5.20),

_____ Commentaire «Das bäuerliche Bodenrecht», 2011, 2. Auflage, T&S, SBV, Brugg, Fr. 380.– (seulement en allemand)

_____ Loi fédérale sur le bail à ferme agricole, BBL, Bern, Fr. 3.30

_____ Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar, 2014, 2. Auflage, Agriexpert, SBV, Brugg, Fr. 320.– (seulement en allemand)

Nom, prénom _____

Adresse _____

NPA, localité _____

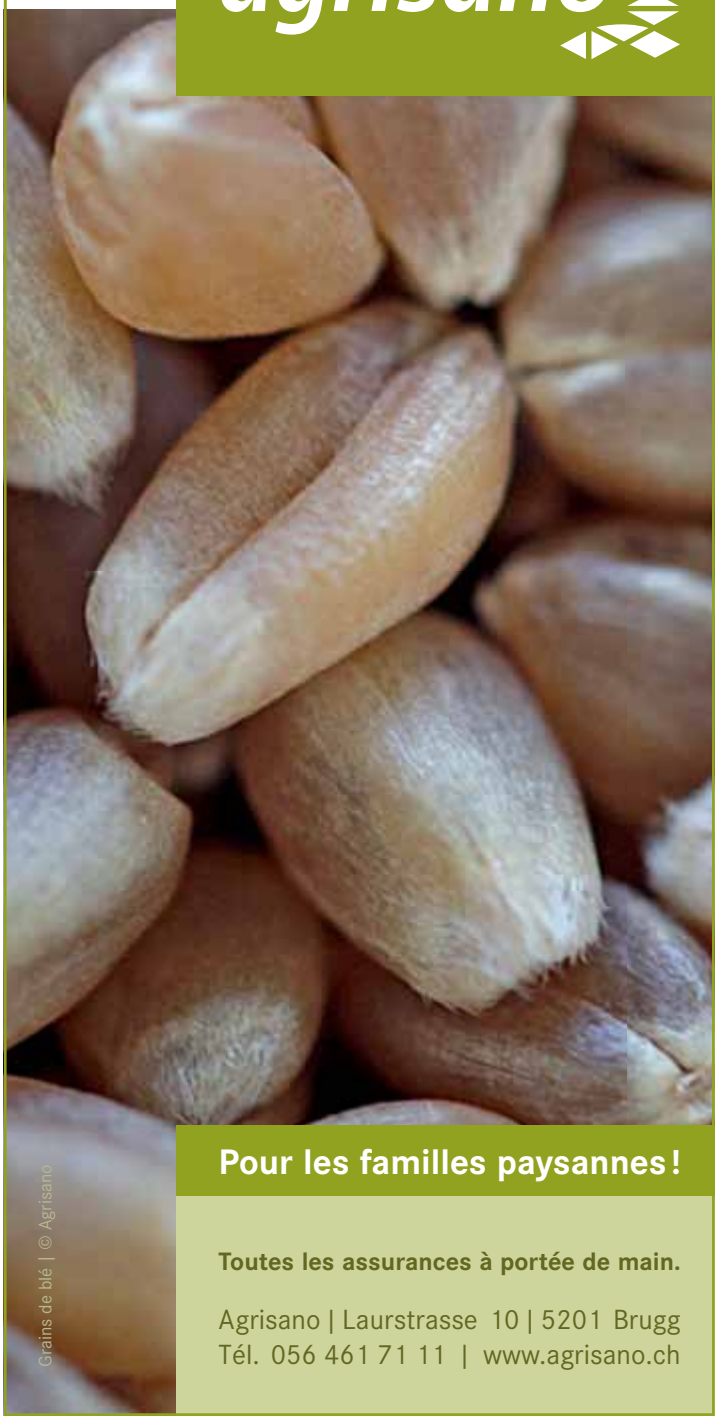
Téléphone _____

Lieu, date _____ Signature _____

Envoyer: Revue UFA, LDFR, Theaterstrasse 15a, 8401 Winterthour.
Envoi et facturation par Agriexpert

Avec nous, vous planifiez votre avenir: **prévoyant et flexible!**

agrisano



Pour les familles paysannes!

Toutes les assurances à portée de main.

Agrisano | Laurstrasse 10 | 5201 Brugg
Tél. 056 461 71 11 | www.agrisano.ch