

# Ordonnance sur l'estimation des immeubles en matière d'impôt fédéral direct

du 31 juillet 1986 (Etat le 1<sup>er</sup> janvier 1987)

---

*Le Département fédéral des finances,*

vu l'art. 31, al. 5, de l'arrêté du Conseil fédéral du 9 décembre 1940<sup>1</sup> sur la perception d'un impôt fédéral direct (AIFD),

*arrête:*

## Section 1 Dispositions générales

### Art. 1

<sup>1</sup> Les immeubles sont estimés d'après leur état (constructions et installations qui en dépendent, ainsi que droits et charges y relatifs) et leur superficie au début de la période de taxation.

<sup>2</sup> Si la superficie d'un immeuble non agricole n'est pas exactement connue, elle sera déterminée par une estimation. Pour les immeubles agricoles, on se fonde, en pareil cas, sur les enquêtes faites en vertu de l'ordonnance du 6 juillet 1977<sup>2</sup> concernant l'établissement des surfaces agricoles utiles dans les communes n'ayant pas été l'objet d'une mensuration cadastrale, ou en l'absence de telles enquêtes, sur les unités de mesure usuelles (droits de fonds, droits d'alpage, etc.).

## Section 2 Principes d'estimation des immeubles agricoles

### Art. 2 Notion

Sont considérés comme immeubles agricoles (art. 31, al. 2, AIFD) les immeubles dont le prix de vente serait essentiellement établi d'après le rendement agricole, abstraction faite d'autres possibilités d'usage.

### Art. 3 Valeur de rendement

<sup>1</sup> Les immeubles agricoles sont imposés selon leur valeur de rendement.

RO 1986 1432

<sup>1</sup> [RS 6 352; RO 1948 1103 art. 1<sup>er</sup>, 1950 1511 art. 1<sup>er</sup>, 1954 1349 art. 1<sup>er</sup>, 1958 412, 1971 946, 1975 1213, 1977 2103, 1978 2066, 1982 144, 1984 584, 1985 1222, 1988 878, 1992 1072. RO 1991 1184 art. 201]. Voir actuellement la LF du 14 déc. 1990 sur l'impôt fédéral direct (RS 642.11)

<sup>2</sup> [RO 1977 1397. RO 1999 295 art. 1 let. b]

<sup>2</sup> La valeur de rendement est déterminée d'après l'ordonnance du 28 décembre 1951<sup>3</sup> sur l'estimation de la valeur de rendement agricole.

#### **Art. 4** Immeubles à utilisation mixte

Si un immeuble non affecté exclusivement à l'exploitation agricole est également utilisé à d'autres fins, en particulier à des fins industrielles, sa valeur de rendement est majorée selon les art. 5 à 7. Aucune majoration ne se produit lorsqu'on a déjà tenu compte du fait que l'utilisation est mixte lors de l'estimation de la valeur de rendement agricole.

### **Section 3 Principes d'estimation des immeubles non agricoles**

#### **Art. 5** Généralités

Les immeubles qui ne servent pas à l'exploitation agricole, ainsi que les immeubles servant à l'exploitation agricole mais qui ne satisfont pas aux conditions fixées par l'art. 2, sont estimés, en règle générale, au montant correspondant à la moyenne de la valeur vénale et de la valeur de rendement (art. 31, al. 1, AIFD).

#### **Art. 6** Valeur vénale

<sup>1</sup> Sera considéré comme valeur vénale d'un immeuble le prix moyen atteint au cours des transactions faites, dans la même région, pendant les deux années précédant la période de taxation, pour des immeubles dans une situation et des conditions semblables ou analogues; il ne sera pas tenu compte des prix obtenus sous l'influence de circonstances insolites.

<sup>2</sup> Pour déterminer la valeur vénale des terrains à bâtir, on tiendra compte des circonstances locales, des probabilités de construction, des voies d'accès, de l'adduction d'eau, des canalisations, du réseau électrique, etc.

<sup>3</sup> Si la valeur vénale ne peut se déterminer de façon certaine, elle sera fixée d'après le prix de construction ou de reprise de l'immeuble, compte tenu équitablement des dépenses qui en ont augmenté la valeur, de la dépréciation des bâtiments par suite de vétusté, ainsi que des variations du prix des terrains ou du coût de la construction.

#### **Art. 7** Valeur de rendement

<sup>1</sup> La valeur de rendement s'entend du rendement brut moyen des deux années précédant la période de taxation. Le taux de capitalisation varie entre 6 et 7 %; il sera fixé principalement en fonction de l'âge et de l'état de l'immeuble.

<sup>2</sup> Si l'immeuble a subi, au cours des deux années qui ont précédé la période de taxation, des transformations (nouvelle construction, modification, démolition, etc.) qui ont pour effet une hausse ou une baisse essentielle du rendement brut, cette circons-

<sup>3</sup> [RO 1951 1295, 1979 804, 1986 975. RO 1993 2904 art. 6 let. a]. Voir actuellement l'O du 4 oct. 1993 sur le droit foncier rural (RS 211.412.110).

tance doit être prise en considération lors de la détermination de la valeur de rendement.

<sup>3</sup> Le rendement brut est le rendement normal. Les frais d'entretien, les frais d'administration, les intérêts passifs, les amortissements et les impôts ne sont pas déduits. Font aussi partie du rendement brut les jouissances de l'immeuble servant à l'usage propre du propriétaire. Ces jouissances seront estimées à leur valeur marchande.

## Section 4 Principes d'estimation des forêts

### Art. 8

La valeur de rendement des forêts est déterminée d'après l'ordonnance du 28 décembre 1951<sup>4</sup> sur l'estimation de la valeur de rendement agricole. La notion de forêt doit être comprise dans le sens de la loi fédérale du 11 octobre 1902<sup>5</sup> concernant la haute surveillance de la Confédération sur la police des forêts.

## Section 5 Estimation des immeubles d'après les estimations cantonales

### Art. 9 Principe

<sup>1</sup> Dans les cantons où les estimations foncières ont été faites selon des principes uniformes, ces estimations peuvent servir de base en vue de l'impôt fédéral direct.

<sup>2</sup> L'Administration fédérale des contributions vérifie, après avoir entendu les administrations cantonales de l'impôt fédéral direct, si les estimations cantonales sont conformes aux taux d'estimation figurant aux art. 2 à 8. Elle fixe les coefficients d'après lesquels les estimations cantonales peuvent être utilisées pour la taxation en vue de l'impôt fédéral direct.

### Art. 10 Estimation individuelle

Les autorités de taxation et de recours peuvent procéder directement à l'estimation d'après les prescriptions des art. 2 à 8. Elles y sont obligées si le contribuable le demande.

<sup>4</sup> [RO 1951 1295, 1979 804, 1986 975. RO 1993 2904 art. 6 let. a]. Voir actuellement l'O du 4 oct. 1993 sur le droit foncier rural (RS 211.412.110).

<sup>5</sup> [RS 9 511; RO 1954 573 ch. I 5, 1956 1297, 1965 321 art. 60, 1969 509, 1971 1191, 1977 2249 ch. I 11.11, 1985 660 ch. I 23, 1988 1696 art. 7]. Actuellement: LF du 4 oct. 1991 sur les forêts (RS 921.0).

---

**Section 6      Dispositions finales****Art. 11**

<sup>1</sup> L'ordonnance du DFFD du 14 octobre 1958<sup>6</sup> sur l'estimation des immeubles selon l'art. 31 de l'arrêté concernant l'impôt fédéral direct est abrogée.

<sup>2</sup> La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1987.

<sup>6</sup> [RO 1958 993 1502]