

Quel prix pour les terres agricoles et viticoles en 2021 ?



© 2022 Les Echos Publishing

Comme chaque année, le barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles, en l'occurrence celle de l'année 2021, a été dévoilé et fait l'objet d'une publication au Journal officiel.

Précision : les prix retenus sont ceux des terres agricoles, parcelles ou exploitations entières, non bâties, et destinées à conserver, au moment de la transaction, leur vocation agricole.

Établi au regard des transactions qui ont eu lieu au cours de l'année 2021, constatées par les Safer, ce barème indique, pour chaque région agricole ou pour chaque appellation viticole :

- le prix par hectare des terres labourables et des prairies naturelles, d'une superficie supérieure ou égale à 70 ares, qui sont libres de tout bail (ou dont le bail est résilié dans l'acte de vente) ;
- le prix par hectare de celles qui sont louées, d'une superficie supérieure ou égale à un seuil adapté aux particularités de chaque département ;
- le prix par hectare des terres agricoles dans les départements d'outre-mer ;
- le prix des vignes par hectare.

Trois valeurs sont systématiquement données :

- la valeur dominante, qui correspond au prix le plus souvent pratiqué tel qu'il a été constaté ou estimé ;
- des valeurs maximale et minimale, qui correspondent respectivement aux prix pratiqués pour les terres les plus chères et les moins chères, compte tenu des conditions locales du marché.

Les prix de vente ainsi donnés s'entendent hors taxes et frais d'acte non compris.

Rappel : l'administration fiscale admet que ce barème puisse servir de référence pour évaluer des biens ruraux, par exemple dans le cadre d'une succession ou pour calculer l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), même si ce document ne l'engage pas.

Le barème figure en annexe de [la décision du 5 août 2022](#).

[Décision du 5 août 2022, JO du 7](#)

© 2022 Les Echos Publishing