



## MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DE L'AGRO-ALIMENTAIRE ET DE LA FORÊT

### Assises de l'installation

COFIL du 29 janvier 2013

---

## Dispositifs fiscaux liés au foncier et à la transmission

### I - DISPOSITIFS LIÉS AU FONCIER (ART 793, 793 BIS, 885 H, 885 P ET 885 Q DU CGI)

#### A) Les biens loués par bail rural à long terme ou par bail cessible hors du cadre familial ouvrent droit à certains avantages fiscaux

- **une exonération partielle de droits de succession ou de donation lors de leur transmission à titre gratuit :**

Exonération des droits à concurrence des 3/4 lorsque la valeur de la part transmise par le défunt ou le donateur à chaque héritier, donataire ou légataire n'excède pas 101 897 € et à concurrence de 50% seulement au delà de cette limite. L'exonération n'est définitivement acquise que si les héritiers ou donataires conservent la propriété des biens transmis pendant au moins cinq ans.

- **une exonération totale ou partielle d'ISF :**

Exonération totale dès lors que le bien est qualifié de professionnel. Pour ce faire, le bail doit être consenti par le bailleur à certains membres de son groupe familial (sauf en cas de bail cessible). Le preneur doit utiliser le bien dans l'exercice de sa profession principale. Si les biens ne sont pas assimilés à des biens professionnels, ils peuvent bénéficier d'une exonération partielle (75% de la valeur jusqu'à 101 897 € ; 50% au-delà).

#### B) Les parts de Groupements fonciers agricoles (GFA) bénéficient de certains avantages fiscaux si les biens agricoles du groupement font l'objet d'un bail rural à long terme ou d'un bail rural cessible hors du cadre familial

- **les transmissions à titre gratuit des parts de GFA sont partiellement exonérées de droit (75% de la valeur jusqu'à 101 897 € ; 50% au-delà) lorsque les conditions suivantes sont réunies :**

GFA non exploitant, les parts doivent avoir été détenues depuis deux ans au moins par le donateur ou le défunt (sauf pour les membres fondateurs qui ont effectué des apports en immeubles), le bénéficiaire de la transmission doit rester propriétaire des parts pendant cinq ans, l'exonération partielle ne s'applique qu'à la fraction de la valeur nette des parts correspondant aux biens donnés à bail à long terme ou à bail cessible hors du cadre familial.

- **une exonération totale ou partielle de l'ISF :**

Pour bénéficier d'exonération totale d'ISF, les parts doivent être qualifiées de biens professionnels : GFA non exploitant, bail consenti au détenteur de parts ou à un membre de son groupe familial (sauf si bail cessible), le preneur utilise le bien dans le cadre de sa profession principale, le délai minimum de détention des parts au 1er janvier de l'année d'imposition est de deux années, les parts sont représentatives d'apports constitués par des immeubles à destination agricole.

Si les parts de GFA ne constituent pas des biens professionnels (conditions non remplies), elles peuvent bénéficier d'une exonération partielle (75% de la valeur jusqu'à 101 897 € ; 50% au-delà) sous réserve de remplir les mêmes obligations qu'en matière de droits de mutation à titre gratuit.

## **II - DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES AUX TRANSMISSIONS**

### **A) Ventes d'immeubles ruraux bénéficiant d'un régime de faveur**

#### **Acquisition d'immeubles ruraux par les fermiers (art 1594F quinquies D du CGI) :**

Les acquisitions d'immeubles ruraux par les fermiers bénéficient du droit de vente au taux réduit (0,715% au lieu de 5,09%) à la double condition :

- qu'au jour de l'acquisition les immeubles soient exploités depuis au moins deux ans en vertu d'un bail consenti à l'acquéreur ;
- que l'acquéreur prenne l'engagement, pour lui et ses héritiers, de mettre personnellement en valeur les biens pendant au moins cinq ans.

#### **Acquisitions d'immeubles ruraux dans les ZRR (art 1594F quinquies E du CGI) :**

Droit de vente au taux réduit (0,715%) sur la fraction du prix n'excédant pas 99 000€, le surplus étant imposé au taux normal dans deux cas :

- acquisition par un jeune agriculteur bénéficiant des aides à l'installation ;
- acquisition d'un immeuble pour le donner à bail à long terme (ou à bail cessible hors cadre familial) à un jeune agriculteur bénéficiant des aides à l'installation.

### **B) Exonération des petites exploitations (dispositifs généraux)**

#### **Exonération accordée en fonction des recettes (art 151 septies du CGI) :**

Les plus-values de cession (à titre onéreux ou gratuit) réalisées dans le cadre de leur activité professionnelle par les exploitants agricoles dont les recettes (moyenne des recettes des deux années précédentes) n'excèdent pas un certain montant sont exonérées en tout ou partie, selon le montant des recettes, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans.

Exonération totale si la moyenne des recettes est inférieure à 250 000€. Elle est partielle et dégressive lorsque la moyenne des recettes est comprise entre 250 000€ et 350 000€).

#### **Exonération en fonction de la valeur des éléments cédés (art 238 quindecies du CGI) :**

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession, à titre onéreux ou à titre gratuit, d'une entreprise agricole ou d'une branche complète d'activité, sont totalement ou partiellement exonérées selon la valeur des éléments cédés, sous réserve que l'activité ait été exercée depuis au moins cinq ans.

Exonération totale lorsque la valeur des éléments transmis n'excède pas 300 000€. Elle est partielle et dégressive lorsque la valeur de ces éléments est comprise entre 300 000€ et 500 000€.

## **C) Transmissions d'exploitations (dispositifs généraux)**

### **Apport en société d'une activité agricole (art 151 octies du CGI) :**

Les exploitants agricoles qui font apport à une société de leur activité professionnelle peuvent opter pour l'application d'un régime spécial qui permet d'éviter l'imposition immédiate des plus-values et des profits sur stocks dégagés du fait de la cessation de leur activité individuelle.

L'option pour ce régime permet d'éviter que la réalisation de l'apport n'entraîne l'établissement d'une imposition immédiate tirant toutes les conséquences de la cessation d'activité de l'exploitant individuel. L'imposition aura pour seul effet immédiat l'imposition du résultat du dernier exercice d'activité.

### **Transmission à titre gratuit d'exploitations individuelles (art 41 du CGI) :**

Les bénéficiaires d'une transmission à titre gratuit d'une exploitation individuelle peuvent, en cas de poursuite de l'activité, opter pour un régime de report d'imposition des plus-values d'actif constatées au jour de la transmission. Ce report se transforme en exonération définitive des plus-values si l'activité est poursuivie pendant au moins cinq ans par l'un des bénéficiaires de la transmission.

Un régime semblable est prévu en cas de transmission à titre gratuit de parts de sociétés de personnes détenues par des associés exerçant leur activité professionnelle au sein de la société.

### **Cession d'exploitation lors d'un départ en retraite (art 151 septies A) :**

Les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux d'une exploitation individuelle répondant à la définition communautaire des PME et relevant de l'impôt sur le revenu, pour cause de départ à la retraite de l'exploitant, sont exonérées à la condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans.

Peuvent bénéficier de l'exonération les cessions à titre onéreux portant soit sur une exploitation individuelle, soit sur l'intégralité des parts d'une société de personnes relevant de l'impôt sur le revenu détenues par un associé exerçant son activité professionnel au sein de la société.

## **D) "Pacte Dutreil" (art 787 B, 787 C et 885 I bis du CGI)**

### **Droits de mutation à titre gratuit :**

Les transmissions par décès et les donations **de parts de sociétés** ayant fait l'objet d'un engagement collectif de conservation d'une durée minimale de deux années ("pacte Dutreil") sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit à concurrence des trois quarts de leur valeur, sans limitation de montant sous certaines conditions. Cette exonération s'applique également aux parts de sociétés interposées (holding).

Les transmissions par décès et les donations **de biens meubles et immeubles corporels ou incorporels** affectés à l'exploitation d'une entreprise individuelle sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit à concurrence des trois quarts de leur valeur sous certaines conditions.

### **Impôt sur la fortune :**

Sont exonérées d'ISF, à concurrence des trois quarts de leur valeur, les parts de sociétés faisant l'objet d'un engagement collectif de conservation ("pacte Dutreil"). Cette exonération s'applique également aux parts de sociétés interposées (holding). L'engagement collectif est pris pour une durée minimale de deux ans qui démarre à la date de l'enregistrement de l'acte. Au delà de deux ans, l'exonération partielle est subordonnée au respect d'une obligation individuelle de conservation des titres.