



Fédération Régionale de la Propriété Privée Rurale de la Région Centre-Val de Loire

107, rue Edouard Vaillant - 18000 BOURGES - Tél. 02 48 24 22 93
Courriel : proprieterurale18@wanadoo.fr — Site Fédération : www.propriete-rurale.com

N° 26 *Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants -
Saint-Exupéry*



La taxation des terres agricoles en France et en Europe et leur conséquence

En France, à quelles taxes sont soumises les terres agricoles ?

- **Des taxes liées au revenu**, à savoir l'impôt sur le revenu variable selon les revenus et les prélèvements sociaux (17.2% actuellement)
- **Des taxes non liées au revenu** : la taxe foncière, la taxe pour frais de chambres d'agriculture, éventuellement l'impôt sur la fortune immobilière qui, toutes les trois sont annuelles et des taxes lors de la transmission à savoir les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) lors d'une vente et droits de mutation à titre gratuit (DMTG) lors d'une donation mais aussi une taxe sur les plus-values immobilières. Ces taxes sont dues quel que soit le revenu foncier rural et même s'il est nul.

En Europe, la moitié des pays conservent une taxe foncière indépendante des revenus. La France applique le taux marginal le plus élevé d'Europe pour l'impôt sur le revenu. Pour les plus-values immobilières, la France applique des abattements très importants et une durée de taxation plus longue que dans les autres pays d'Europe.

La France est l'un des 4 seuls pays d'Europe dans lesquels un impôt sur la fortune s'applique aux terres agricoles ; elle est le seul pays dans lequel cet impôt s'applique uniquement au foncier, désavantageant les terres agricoles par rapport aux valeurs mobilières ou liquidités.

Contrairement à plusieurs autres pays européens qui ont supprimé récemment certains impôts sur les terres agricoles, en France ils ont augmenté ces dernières années ne serait-ce que par l'augmentation de la base cadastrale, ce qui diminue la rentabilité après impôts voire entraîne un rendement négatif.

Les taxes portant sur la valeur des terres agricoles et non sur leur revenu incitent davantage à leur vente ou à leur urbanisation ou à d'autres usages (boisement, énergies renouvelables...) pour obtenir un rendement ni négatif ni nul.

Les fermages

Les loyers de fermage sont nettement plus faibles en France qu'en moyenne dans l'Union européenne. Ils sont en moyenne de 140 € par hectare en France contre 800 aux Pays-Bas, 530 au Danemark, 350 en Allemagne, 220 au Royaume-Uni et en Pologne, 150 en Espagne. Cette différence vient du fait que les loyers de fermage en France sont réglementés alors que dans le reste de l'Europe ils sont le plus souvent libres. *On peut estimer que les loyers de fermage sont en moyenne inférieurs de moitié à ce qu'ils seraient s'ils étaient fixés de façon libre.*

En France, depuis 1950, les loyers de fermage augmentent moins vite que l'inflation. Entre 1999 et 2019, le rendement locatif brut des terres agricoles a diminué de près de moitié.

La France se caractérise donc par des loyers de fermage bas, un niveau de taxation élevé des terres agricoles et de leur revenu et une part importante de ces taxes qui est indépendante des revenus, ce qui aboutit à une rentabilité après impôts nulle ou négative. On constate que tous les pays d'Europe présentent à la fois un loyer moyen de fermage à l'hectare plus élevé qu'en France et une taxation des terres agricoles et/ou des revenus de fermage moins élevée qu'en France.

La Belgique, qui a le système le plus proche de la France des loyers de fermage beaucoup plus élevés (304 € en moyenne) bien que réglementés, et beaucoup moins taxés qu'en France. Un rapport de l'Inspection générale des finances de 2013 montrait déjà que, sur 20 ans en France, les terres agricoles étaient l'actif avec le rendement le plus faible et que leur rendement était le seul qui soit inférieur à l'inflation et donc négatif en euros constants.

Un loyer réglementé, diminué de moitié par rapport à ce qu'il devrait être en conditions de marché, devrait être taxé à un taux plus bas que le taux normal de taxation pour tenir compte de la réduction de revenu opérée en amont par l'Etat. Or, en France, ils sont taxés à un taux marginal (qui peut aller jusqu'à 62.2 %) qui peut être supérieur au taux pratiqué pour d'autres catégories de revenus non réglementés comme les valeurs mobilières taxées à un taux fixe de 30 %. L'Etat fait en sorte qu'un contribuable perçoive 50 au lieu de 100 mais le taxe comme s'il avait reçu 100.

Par cette faible rentabilité, les propriétaires ruraux ne sont pas incités à conserver aux terres un usage agricole ni à les maintenir en fermage, car ils peuvent difficilement conserver à long terme un actif structurellement en perte et sont donc tentés de les vendre ou de les artificialiser pour en obtenir un rendement ni nul ni négatif.

Pourquoi ces loyers réglementés ?

Après la deuxième guerre mondiale, la réglementation des loyers de fermage trouve son origine dans la volonté de diminuer le coût d'accès à la terre pour les exploitants agricoles, de leur permettre ainsi de moderniser leur exploitation et de soutenir leur revenu. Sur ces points, elle a plutôt atteint ses objectifs.

Aujourd'hui, le prix réel moyen de l'hectare agricole est toujours inférieur de plus d'un tiers à sa valeur de 1978 et ne vaut pas plus qu'en 1965 : un demi-siècle après, son prix reste donc le même !

Le niveau des fermages a décliné : depuis 1950, les loyers de fermage augmentent moins vite que l'inflation. Et la taxation des terres agricoles a progressé nettement plus vite que leur revenu brut ce qui a entraîné un effet de ciseau accentuant encore leur rendement négatif.

La réforme initiée en 1945 puis l'évolution des loyers de fermage et de leur indice puis la hausse de la taxation ont conduit à ce qu'un système qui se voulait équilibré lors de sa création ne le soit plus aujourd'hui et engendre des effets pervers à savoir que, vu la rentabilité des terres, les agriculteurs retraités ne sont plus incités, pour compléter leur retraite, à les conserver en les donnant à bail mais au contraire à les vendre pour d'autres usages que la production agricole quand ils le peuvent, favorisant ainsi l'artificialisation du foncier agricole.

Et le système, qui devait profiter aux exploitants agricoles, n'a pas donné entièrement satisfaction. La partie de la valeur ajoutée qui allait avant-guerre à l'amont (bailleurs) va aujourd'hui à l'aval (grande distribution, transformation, logistique, conditionnement, transport...) et à une autre partie de l'amont (fournisseurs de machines agricoles et d'intrants). Les exploitants agricoles sont à la fois dépendants de l'amont et de l'aval qui leur dictent leurs conditions de production et de rémunération.

Pour rendre l'artificialisation moins intéressante, l'une des clés reste évidemment d'améliorer la rentabilité des terres agricoles, ce qui est possible via deux leviers : l'augmentation des loyers bruts ou la diminution de la taxation (sur les loyers et sur les terres). La fiscalité ne doit pas désinciter au fermage. Si l'on veut sauver l'agriculture française et conserver notre souveraineté alimentaire, c'est donc tout le système de la réglementation qui est à libérer et la fiscalité des terres agricoles qui est à revoir.

Extraits de Fondation pour la recherche sur la biodiversité « La taxation des terres agricoles en Europe : approche comparative » 2022 (consultable sur fondationbiodiversite.fr)

Qu'est-ce que l'agrivoltaïsme ?

Le développement raisonné de l'agrivoltaïsme fait actuellement l'objet d'une proposition de loi. L'objectif est d'accélérer l'adaptation du modèle agricole au changement climatique, grâce à des pratiques plus résilientes et durables. Une proposition de loi en faveur du développement raisonné de l'agrivoltaïsme a été adoptée par le Sénat le 20 octobre 2022, et transmise à l'Assemblée nationale le jour suivant. Composée d'un article unique, elle donne une définition claire et un cadre stratégique, légal et budgétaire à l'agrivoltaïsme.

A cette fin, elle crée un objectif de développement des installations agrivoltaïques, en réservant la priorité à la production alimentaire et en s'assurant de l'absence d'effets négatifs sur le foncier et sur les praxagricoles.

Les installations agrivoltaïques y sont définies comme des installations solaires permettant de maintenir ou de développer durablement l'activité agricole. Ces installations doivent garantir à un agriculteur actif une production agricole principale et un revenu durable en étant issu. Elles doivent en outre concourir directement à l'un des services suivants, sans porter atteinte aux autres : l'amélioration du potentiel agronomique, l'adaptation au changement climatique, la protection contre les aléas et l'amélioration du bien-être animal, et être réversibles.

Des garanties financières sont prévues pour assurer le démantèlement et la remise en état des sites, préservant ainsi la réversibilité des installations.

La proposition de loi crée pour les installations agrivoltaïques une obligation d'achat et une procédure de mise en concurrence spécifiques.

Elle permet aux parcelles agricoles présentant de telles installations de bénéficier des aides de la PAC.

Elle clarifie par ailleurs la procédure d'autorisation d'urbanisme prévue pour les installations agrivoltaïques, en prévoyant un avis systématique de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), laquelle peut proposer l'élaboration de chartes départementales non contraignantes relatives à la mise en œuvre des projets agrivoltaïques.

Elle soumet tout projet d'installation agrivoltaïque à une étude préalable au titre de la compensation collective agricole.

Enfin, la proposition de loi inscrit l'agrivoltaïsme dans la planification nationale et locale.

Elle prévoit la consultation des acteurs agricoles sur son application réglementaire et l'information préalable des maires et des présidents d'intercommunalités de l'ensemble des projets agrivoltaïques.

L'avis de la FRPPR :

Il existe une grande faille dans ce projet de loi : le partage de la valeur ajoutée entre le propriétaire gestionnaire du foncier et l'exploitant agricole gestionnaire de son exploitation agricole. Nous militons pour que ce partage s'établisse dans le cadre d'un contrat libre entre les parties sans nouvelle réglementation spécifique. Dans le cas où nous obtiendrions cette liberté, il faudra rester vigilant afin que les sociétés installatrices des panneaux photovoltaïques ne fassent pas la pluie et le beau temps !

Bailleurs, soyez vigilants lorsque vous donnez congé à votre fermier...

Le congé rural est un acte juridique destiné à mettre fin à la relation contractuelle entre un bailleur, propriétaire de terres, et un fermier, locataire de parcelles. Il doit être notifié par un commissaire de justice (anciennement appelé huissier de justice) au moins dix-huit mois avant l'expiration du bail :

Plusieurs motifs peuvent justifier le non-renouvellement du bail :

- le non-respect des conditions d'exploitation et d'habitation,
- un locataire trop proche de l'âge de la retraite (l'âge légal étant de 62 ans et 67 ans pour le taux plein),
- un changement de destination du bien loué pour raison d'urbanisme,
- une reprise du bien par le bailleur pour la construction d'une maison d'habitation,
- une reprise du bien par le bailleur pour son propre bénéfice ou au profit de son conjoint, du partenaire pacsé ou d'un descendant.

Ce congé, même rédigé par un commissaire de justice peut comporter des vices de forme à savoir des petites erreurs qui peuvent entraîner la nullité du congé. Il convient donc de bien préparer la rédaction de l'acte en amont, et cela d'autant plus que les fermiers sont incités par certains organismes ou cabinets d'avocats à contester systématiquement le congé (surtout lorsqu'il s'agit d'une reprise par le bailleur pour exploiter les terres ou les faire exploiter par un membre de la famille), le temps de trouver la petite erreur... qui empêchera le bailleur de reprendre ses terres !

Donc, si vous voulez éviter les mauvaises surprises, il convient d'être vigilant, de vous y prendre très tôt avant la date limite et de considérer tous les mots du congé.

Que peut-on construire sur un terrain agricole ?

Une zone agricole est, par définition, non constructible. Cependant, sous certaines conditions, il est possible de construire une maison d'habitation, des bâtiments, voire de modifier la destination de ceux qui existent.

Un terrain agricole fait partie d'un plan d'urbanisme et est classé en zone agricole ou zone A. La règle générale est qu'on peut construire une maison si on démontre qu'elle est nécessaire à l'exploitation (besoin d'habiter sur place pour la surveillance...). Lors du dépôt de la demande de permis de construire, il faut justifier la nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation.

En dehors de la maison de l'exploitant, il reste possible de construire toutes sortes de bâtiments utiles à l'exploitation (hangars...) ou, s'il y a déjà une maison, des bâtiments annexes à la maison (garage, piscine...).

Il est aussi possible de changer la destination des bâtiments déjà existants, par exemple transformer un corps de ferme en gîte mais il importe, dans tous les cas, de bien justifier son projet car, par essence, la zone agricole n'est pas constructible.

Loi SEMPASTOUS suite et fin

Le décret d'application de la loi Sempastous créant un nouveau contrôle de cession des parts sociales et titres de sociétés détenant ou exploitant du foncier agricole, a été publié le 4 décembre 2022 au journal officiel.

Dans la région Centre le seuil d'application du contrôle a été fixé à 275 hectares et cette nouvelle réglementation est donc applicable :

Le dossier devra être transmis à la SAFER qui aura 10 jours pour en accusé réception. Elle aura deux mois pour traiter le dossier et donner un avis au préfet du département qui donnera sa décision. Le demandeur pourra être auditionné par la SAFER pendant cette période.

Le préfet pourra autoriser ou refuser la cession mais il pourra aussi demander que certains engagements soient respectés afin de lutter contre une concentration excessive du foncier par le biais des sociétés. Ainsi, il pourra autoriser la cession sous réserve qu'une partie des terres détenues par la société soient cédées (par vente ou bail) à un autre agriculteur afin de consolider son exploitation et atteindre le seuil de viabilité économique du SDREA.

Même si cette nouvelle loi n'est pas une bonne nouvelle, les nombreux amendements que la FNPPR a pu faire adopter en limiteront grandement les nuisances. Nous vous rappelons les conditions imposées par la loi pour être soumis à cette réglementation : prise de contrôle de 40 % au moins des parts d'une société, non application de cette réglementation dans les sociétés familiales jusqu'au 4ème degré (cousin), et surtout, en cas de refus de la SAFER, nécessité pour celle-ci et pour les préfets qui décideront de se justifier ce qui pourrait engendrer de nombreux contentieux. De plus, la SAFER n'a pas le monopole des transactions.

Il est donc probable que cette réglementation ait peu d'impact sur les ventes de parts de sociétés.

Loi de finances 2023 : Adoption de l'amendement d'augmentation du plafond de l'exonération fiscale pour les transmissions à titre gratuit

Le projet de loi de finances pour 2023 a enfin été adopté le 17 décembre. L'amendement qui visait à augmenter le plafond d'exonération de 75 % des droits de mutation à titre gratuit jusqu'à 500 000 € pour les biens ruraux loués à long terme ou par bail cessible hors cadre familial, a été adopté.

L'article 24 de la loi de finances modifie donc l'article 793 bis du Code général des impôts en augmentant le seuil de 300 000 à 500 000 € lorsque le bénéficiaire conserve le bien transmis ou donné pendant une durée de 10 ans et non pas de 5 ans. Le seuil de 300 000 € est lui conservé lorsque le bien reste la propriété du donataire, héritier et légataire pendant 5 ans à compter de la date de la transmission à titre gratuit. Au-delà de ces deux seuils, l'exonération est ramenée à 50 %.

Attention le Conseil Constitutionnel a été saisi le 19 décembre 2022 par plus de soixante députés qui considèrent que le budget est insincère. Il faut donc attendre la décision du Conseil pour être certain de l'application de cet amendement.