



NONNON & FAIVRE
AVOCATS ASSOCIÉS

Les avantages fiscaux du bail rural à long terme

Le bail rural à long terme est une forme particulière de bail à ferme garantissant au preneur une installation durable sur les biens loués.

En effet, le bail est conclu pour une durée minimale de 18 ans renouvelable par période de 9 ans (*article L.416-1 du Code Rural et la Pêche Maritime*).

En contrepartie de l'indisponibilité de ses biens, le propriétaire bailleur se voit accorder des avantages fiscaux non négligeables.

Le bail rural à long terme ouvre droit à une exonération partielle des **droits de mutation à titre gratuit**.

En effet, en application de l'article 793 du Code Général des Impôts, lors d'une donation ou succession, si le bénéficiaire s'engage à rester propriétaire des terres données à bail à long terme pendant 5 années, il bénéficie d'une exonération des droits de mutation à titre gratuit à concurrence de 3/4 de la valeur des terres louées, dans la limite de 300.000€.

Au-delà des 300.000€, l'abattement est de 50%.

Cet avantage fiscal a été porté à la somme de 300.000€ par la loi de finances pour 2019. Antérieurement, l'exonération était limitée à 101.897€.

Exemple chiffré :

Dans le cadre d'une transmission par décès à un héritier en ligne directe d'une exploitation viticole louée par bail à long terme d'une valeur totale de 500.000 €, la base taxable se calcule comme suit :

Les terres valent 500.000 euros.

Cependant en application de l'article 793 du Code général des impôts, l'héritier bénéficie d'un abattement de 75% de la valeur des terres dans la limite de 300.000 euros et de 50% au-delà :

$$300.000 \times 75\% = 225.000$$

$$200.000 \times 50\% = 100.000$$

$$\text{Fraction exonérée : } 225.000 + 100.000 = 325.000\text{€.}$$

Fraction taxable :

$$500.000 - 325.000 = 175.000\text{€.}$$

A l'avantage fiscal du bail rural à long terme, il est possible de cumuler l'abattement de 100.000€ par héritier prévu à l'article 779 du Code Général des Impôts.

$$175.000 - 100.000 = 75.000\text{€.}$$

Base taxable : 75.000€

Si la succession ne comprenait que les terres, louées, le tarif applicable sera de 15% en application de l'article 777 du Code Général des Impôts.

$$75.000 \times 15\% = 11.250$$

Les droits de mutation s'élèvent donc à la somme de 11.250€.

Si les terres cédées n'étaient pas louées par bail à, long terme, la base taxable se serait élevée à 400.000€ (500.000 – l'abattement de 100.000€) et le tarif applicable aurait été de 20%.

$400.000 \times 20\% = 80.000\text{€}$.

Les droits de mutations auraient alors été de 80.000€ !

En outre, les dispositions de l'article 976 du Code Général des Impôts accordent au bailleur à long terme une exonération de 3/4 de la valeur des biens loués dans la limite de 101.897€ et à concurrence la moitié de leur valeur au-delà, pour le calcul de l'**impôt sur la fortune immobilière (IFI)**.

Pour bénéficier d'une exonération totale sans limite, 2 conditions sont à remplir :

- Que le preneur utilise le bien dans l'exercice de sa profession principale,
- Que le preneur soit le conjoint, le partenaire lié par un PACS ou le concubin notoire du bailleur, l'un de leurs frères et sœurs, l'un de leurs ascendants ou descendants ou le conjoint, partenaire ou concubin notoire de l'un de leurs ascendants ou descendants.

On parle alors de bail à long terme familial.

Le bail à long terme est donc un outil fiscalement intéressant, notamment dans le cadre de la transmission d'une exploitation agricole : il ne doit pas être négligé par les propriétaires cédants.

Il est d'ailleurs possible de cumuler cette exonération avec d'autres mesures fiscales encourageant la transmission d'entreprises, tel que le pacte Dutreil.

*SCP NONNON & FAIVRE
Cabinets à Auch et Toulouse
www.nonnonfaivre-avocats.fr*