

Article JURISVIN

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

Acquisition de vignes par un fermier et régime fiscal de faveur

Source : JURISVIN

Diffusion : VITI

Date de parution : Juin 2020



En principe, les acquisitions d'immeubles sont soumises à la taxe de publicité foncière au taux de 5,09 % à 5,807 % en fonction des départements, qui s'applique sur le prix de vente. Toutefois il existe un régime de faveur pouvant s'appliquer dans le cadre de l'acquisition par un fermier : le taux applicable est alors de 0,715 %, sous réserve que certaines conditions soient respectées.

Conditions d'application

Ce taux réduit s'applique à la double condition :

1ent/ qu'au jour de l'acquisition les immeubles acquis soient exploités depuis au moins deux ans en vertu d'un bail consenti à l'acquéreur personne physique, à son conjoint, à ses ascendants ou aux ascendants de son conjoint, ou encore à la société exploitante acquéreur.

Cela permet donc au descendant du preneur, ou encore au gendre ou à la belle-fille du preneur d'acquérir ce bien dans les mêmes conditions. Ce régime peut également s'appliquer dans l'hypothèse d'une mise à disposition par le preneur au profit de la société acquéreur.

L'acquéreur devra justifier que l'immeuble est exploité par bail au moment de l'acquisition depuis plus de deux. Toutefois, lorsque le bail est établi sous seing privé et qu'il n'est pas enregistré auprès du service des impôts ou lorsqu'il est verbal, l'Administration accepte que l'acquéreur prouve la durée d'exploitation au moyen de ses attestations de mutualité agricole.

2ent/ et que l'acquéreur prenne l'engagement, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, d'exploiter personnellement les immeubles ainsi acquis pendant un délai minimal de cinq ans à compter de la date du transfert de propriété

Ce régime peut également s'appliquer en cas d'acquisition faite en vue de l'installation de l'enfant de l'exploitant titulaire du bail, mais dans ce cas, l'engagement d'exploitation personnelle devra être pris par le descendant qui devra intervenir à l'acte d'acquisition.

Déchéance du régime

Ce régime de faveur pourra être remis en cause, sauf cas de force majeure :

- s'il y a cessation de l'exploitation personnelle dans le délai de cinq ans
- si les biens sont revendus totalement ou partiellement dans ce même délai.

Dans ce cas, l'acquéreur ayant bénéficié du régime de faveur devra verser le montant de la taxe de publicité foncière au taux normal et des pénalités.

Toutefois la déchéance du régime ne s'appliquera pas notamment dans les cas suivants :

- en cas de revente du bien par l'acquéreur à un descendant ou au conjoint de celui-ci dès lors que le sous-acquéreur s'engage à poursuivre personnellement l'exploitation jusqu'à l'expiration du délai de cinq ans à compter de la date du transfert de propriété initial.
- lorsqu'on procède à l'échange du bien acquis avec le bénéfice du taux réduit, il faudra alors que l'engagement pris par l'acquéreur soit reporté sur les biens ruraux acquis en contre-échange mais à la condition que les biens reçus aient une valeur au moins égale à celle des biens cédés.
- en cas de transmission à titre gratuit des immeubles acquis intervenant moins de 5 ans après leur acquisition il n'y aura pas déchéance du régime de faveur, dès lors que l'ayant cause à titre gratuit continue à mettre personnellement en valeur les biens considérés.
- en cas d'apport du bien acquis avec le bénéfice du taux réduit à un groupement foncier agricole, à un groupement d'exploitation en commun, à une exploitation agricole à responsabilité limitée ou à une société civile d'exploitation agricole, sous réserve que l'apporteur prenne dans l'acte d'apport l'engagement pour lui, son conjoint et ses ayants cause à titre gratuit de conserver les parts jusqu'à l'expiration du délai de cinq ans à compter de la date d'acquisition ayant bénéficié du régime de faveur.

Ex : Monsieur Sauvignon, fermier en place depuis plus de deux ans, a acquis les immeubles objet de son bail, le 15 mars 2018 et a ainsi bénéficié du régime de faveur. Le 15 octobre 2020, il apporte ces biens à une EARL. Aux termes de cet acte d'apport, il devra prendre l'engagement de conserver ses parts jusqu'au 15 mars 2023. En cas de décès de Monsieur Sauvignon avant cette date, ses héritiers devront conserver les parts jusqu'au 15 mars 2023, pour que le régime ne soit pas remis en cause.

Pour un conseil adapté, n'hésitez pas à consulter votre notaire.

MOTS CLES : Acquisition de vignes par un fermier et régime fiscal de faveur, Article 1594 F quinquies CGI

THEMES : Acquisition de vignes par un fermier et régime fiscal de faveur



[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

QUI SOMMES NOUS ?

Réseau notarial national
Philosophie & valeurs
Publications

SERVICES EXPERTS

Conseils juridiques
& Fiscalité viticole
Bibliothèque

CONTACTS

Contactez un notaire JURISVIN
Contactez le groupement
Presse

SUIVEZ-NOUS !



MENTIONS LÉGALES
ESPACE MEMBRE