

FICHE DE CONSEILS

L'exonération fiscale des biens ruraux

La transmission d'une exploitation agricole est souvent difficile en raison du poids du capital par rapport à sa rentabilité. Des mesures fiscales favorables permettent d'éviter la disparition de ces biens.

Les biens ruraux donnés à bail rural à long terme ou à bail cessible bénéficient pour chaque donation ou succession d'une exonération partielle de droits de mutation.

Les conditions

- Les biens loués doivent être des biens ruraux, c'est à dire : des terres agricoles, des bâtiments d'exploitation (chai, hangar à matériel ...) ou encore ceux destinés à l'habitation de l'exploitant ou du personnel ;
- Le bail doit avoir une durée d'au moins dix-huit ans et être en cours au jour de la donation ;
- Deux ans doivent s'être écoulés entre le bail et la donation, si le donataire est titulaire du bail ;
- L'héritier ou le donataire devra en contrepartie conserver la propriété de ces biens pendant cinq ans (exemple : pas de vente ou de donation du bien durant ce délai, quand bien même la mutation ne porterait que sur l'usufruit ou la nue-propriété du bien).

Le montant de l'exonération

Lorsque intervient une donation simple, une donation-partage, une succession ou un legs (dons par testament), la valeur des biens ruraux loués (pleine propriété ou nue-propriété) bénéficie d'un abattement de 75 % jusqu'à 101 897 € ; au-delà, l'abattement est de 50 % pour chaque part taxable.

En cas de donation, il est bien entendu possible de renouveler l'opération tous les quinze ans, puisque celles qui ont été réalisées depuis plus de quinze ans ne sont plus prises en compte fiscalement.

Afin d'optimiser la fiscalité de cette transmission, il peut être également intéressant de transmettre les biens en nue-propriété seulement et de conserver l'usufruit, ce qui permettra de réduire davantage l'assiette taxable.

Le respect des engagements

Le non-respect de la condition de conservation des biens pendant cinq ans entraîne la déchéance de ce régime : les droits complémentaires seront dus majorés des intérêts de retard.

La résiliation du bail dans les cinq ans qui suivent la transmission est en revanche sans incidence sur l'application de l'exonération.

Bon à savoir : IFI

Les biens donnés à bail à long terme sont considérés comme des biens professionnels exonérés d'impôts sur la fortune sous réserve :

- que la durée du bail soit au minimum de dix-huit ans ;
- qu'il ait été consenti par le bailleur à son conjoint, ou à leur ascendant, descendant, frères ou sœurs ;
- que le bien soit utilisé par le preneur dans l'exercice de sa profession principale.

Si ces conditions ne sont pas toutes remplies, les biens ruraux bénéficient d'une exonération partielle et plus totale : abattement de 75 % jusqu'à 101 897 € et de 50 % au-delà sous réserve que la durée du bail soit au minimum de dix-huit ans.

Texte de référence :
Articles 793 et 793 bis du Code général des impôts

En savoir + : www.service-public.fr
Dernière actualisation : Janvier 2018