RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 7S333-01/10/1999
Date de publication : 01/10/1999

SECTION 3 BIENS RURAUX DONNÉS À BAIL À LONG TERME

Sommaire :

SECTION 3
Biens ruraux donnés à bail à long terme

SECTION 3

Biens ruraux donnés à bail à long terme

1L'article 885 P du CGI accorde la qualification de biens professionnels aux immeubles ruraux loués par bail à long terme lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- le bien doit être donné à bail à long terme dans les conditions prévues aux articles L 416-1 à L 416-6, L 416-8 et L 416-9 du code rural ;

- la durée du bail doit être au minimum de dix-huit ans ;

- le bail doit être consenti par le bailleur à certains membres de sa famille (conjoint, leurs ascendants, descendants, frères ou soeurs) ;

- le preneur doit utiliser le bien rural dans l'exercice de sa profession principale.

Toutefois, lorsque les biens en cause ne sont pas qualifiés de biens professionnels, ils peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une exonération partielle d'impôt de solidarité sur la fortune (cf DB 7 S 342).

2Lorsque les conditions prévues à l'article 885 P du CGI sont satisfaites, la qualité de biens professionnels est attribuée à la totalité des biens et non pas seulement à concurrence de la fraction exonérée des droits d'enregistrement.

A. CONCLUSION D'UN BAIL À LONG TERME

I. Régime juridique des baux ruraux à long terme

1. Différentes formes de baux.

3La loi n° 70-1298 du 31 décembre 1970 modifiée a créé, indépendamment des baux régis par le statut du fermage, le bail à long terme susceptible de revêtir une des trois formes définies par les articles L 416-1 à L 416-6, L 416-8 et L 416-9 du code rural (cf. annexe à la présente section).

4En premier lieu, le bail rural à long terme peut revêtir la forme d'un bail conclu pour une durée initiale d'au moins dix-huit ans, sans possibilité de reprise triennale pendant son cours. Un tel bail est cessible dans les conditions prévues aux articles L 411-34 et L 411-35 du code rural, et renouvelable de plein droit par période de neuf ans.

Toutefois, un preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre cet âge (code rural, art. L 416-4). Ce bail est également renouvelable par période de neuf ans. Mais, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut refuser le renouvellement du bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge.

Par ailleurs, le bail de dix-huit ans renouvelable peut comporter une clause écartant la cessibilité du bail aux descendants du fermier, telle qu'elle est prévue par l'article L 411-35 du code rural.

Aux termes du 1er alinéa de l'article L 416-2 du même code, un bail rural peut à tout moment être converti, par accord des parties, en bail à long terme soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau contrat.

5En second lieu, le bail à long terme peut revêtir la forme d'un bail conclu pour une durée initiale de vingt-cinq ans au moins et devant à l'expiration de cette période se renouveler, sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut y mettre fin chaque année, par acte extrajudiciaire, et le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné.

6En troisième lieu, l'article L 416-5 du code rural prévoit que le bail à long terme prend la dénomination de bail de carrière lorsqu'il porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure à la surface minimale d'installation, qu'il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à vingt-cinq ans et qu'il prend fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole.

2. Établissement d'un état des lieux.

7Il résulte des dispositions de l'article L 416-6 du code rural que le bail à long terme doit être suivi d'un état des lieux.

3. Cession du bail.

8Aux termes de l'article L 411-35 du code rural, toute cession d'un bail rural est interdite. Toutefois, ce même article permet la cession du bail, consentie avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. À défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

Néanmoins, s'agissant des baux à long terme, l'article L 416-2, 4ème alinéa, du code rural prévoit qu'il peut être convenu que les descendants du preneur ne pourront bénéficier de rarticle L 411-35 du même code.

II. Conséquences en matière d'impôt de solidarité sur la fortune

9Le bail à long terme tel qu'il est défini par la loi du 31 décembre 1970 modifiée n'est susceptible de concerner que des biens ruraux.

Dès lors, au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune, seuls ces biens peuvent, pour le bailleur, être considérés comme des biens professionnels dans la mesure où ils sont donnés à bail à long terme dans les conditions analysées ci-dessus et, sous réserve des précisions données ci-après, qu'il s'agisse d'un bail à fermage ou à métayage.

La conversion d'un bail rural en bail à long terme ne peut avoir un effet rétroactif.

Lorsque le preneur consent des sous-locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs pour une durée n'excédant pas trois mois consécutifs, le bailleur continue à bénéficier du régime des biens professionnels. Il en est de même des biens loués par bail à long terme par un groupement foncier agricole.

Enfin, le bail d'une exploitation agricole sise hors de France, même s'il se réfère aux dispositions de la loi du 31 décembre 1970 modifiée, ne peut satisfaire à toutes les conditions prévues par les articles L 416-1 à L 416-9 du code rural français. Un tel bien ne peut donc être qualifié de bien professionnel.

B. DURÉE MINIMALE DU BAIL

10La durée du bail doit être **au minimum de dix-huit ans** pour que le bien loué puisse être qualifié de bien professionnel au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune.

Cette disposition écarte la qualification de bien professionnel pour les immeubles ruraux qui seraient loués dans les conditions prévues à l'article L 416-4 du code rural rappelées ci-

dessus, n° 4 . Ce texte prévoit, en effet, qu'un preneur, qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite, peut conclure un bail à long terme d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre cet âge. Dans ce cas, dès lors que la durée du bail est inférieure à dix-huit ans, l'immeuble rural loué ne peut, pour le bailleur, être qualifié de bien professionnel au titre de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune.

C. TITULAIRE DU BAIL

11La qualification de bien professionnel est réservée aux biens ruraux loués à certains **proches parents du bailleur** limitativement énumérés par la loi. Il s'agit :

- du conjoint du bailleur ;

- des ascendants du bailleur et de son conjoint ;

- des descendants du bailleur et de son conjoint ;

- des frères et soeurs du bailleur et de son conjoint.

La définition du groupe familial est restrictive ; elle ne peut être étendue :

- à des personnes unies avec le bailleur ou son conjoint par un simple lien d'alliance ;

- à des personnes morales, même composées de membres de ce groupe (RM César, Sénat 17 décembre 1992, p. 2775, n° 22733).

À titre d'exemple, dès lors que le bail à long terme d'un domaine viticole est consenti au profit d'une société anonyme, les biens ruraux ne peuvent en aucun cas être qualifiés de biens professionnels. La circonstance que le propriétaire du domaine détienne la majorité des droits de vote au sein de la société en cause n'est pas de nature à conférer aux biens ruraux le caractère de biens professionnels (RM Haenel, Sénat 27 octobre 1994, p. 2570, n° 7460).

En revanche, dans l'hypothèse où le bail est consenti à des copreneurs dont l'un est membre du groupe familial tel qu'il a été défini par la loi, le bien rural est considéré comme bien professionnel, à hauteur de la part de ce copreneur, si les autres conditions pour bénéficier de l'exonération sont remplies.

D. UTILISATION DU BIEN PAR LE PRENEUR DANS L'EXERCICE DE SA PROFESSION PRINCIPALE

12Le preneur doit utiliser le bien rural dans l'exercice de sa profession principale.

La détermination de la profession principale se fait conformément aux directives données DB 7 S 3313, n°s 1 à 4 .

ANNEXE

Extraits du code rural

Art. L 411-34. - En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Le droit au bail peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint ou à l'un des ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au premier alinéa du présent article.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droit, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Art. L 411-35. - Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. À défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

De même, le preneur peut avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, associer à son bail en qualité de copreneur un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire. Le tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du bailleur, autoriser le preneur à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le preneur. Le bailleur peut également autoriser le preneur à consentir des sous-locations des bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit. La part du produit de la sous-location versée par le preneur au bailleur , les conditions dans lesquelles le coût des travaux éventuels est supporté par les parties, ainsi que, par dérogation à l'article L. 411-71, les modalités de calcul de l'indemnité éventuelle due au preneur en fin de bail sont fixées par cet accord. Les parties au contrat de sous-location sont soumises aux dispositions des deux derniers alinéas de l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-

1290 du 23 décembre 1986.

Le preneur peut héberger, dans les bâtiments d'exploitation loués, ses ascendants, descendants, frères et soeurs, ainsi que leurs conjoints. Il ne peut exiger, pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

Les dispositions du présent article sont d'ordre public.

Art. L 416-1. - Le bail à long terme est conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans et, sous réserve des dispositions de l'article L 416-5, sans possibilité de reprise triennale pendant son cours.

Ce bail est renouvelable par période de neuf ans dans les conditions prévues à l'article L 411-46 et sans préjudice, pendant lesdites périodes, de l'application de l'article L 411-6, L 411-7 et L 411-8 (al. 1er).

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé pour neuf années sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord amiable entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dans les conditions prévues à l'article L 411-47. Toutefois, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut, par avis donné au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement de bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge, sans être tenu de remplir les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1er du présent titre.

Art. L 416-2. - Un bail rural peut, à tout moment, être converti par accord des parties en bail à long terme soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau bail. Lorsque cette conversion n'implique aucune autre modification des conditions du bail que l'allongement de sa durée et que le bailleur s'engage à ne demander aucune majoration du prix du bail en fonction de cette conversion, le refus du preneur le prive du bénéfice des dispositions des articles L 411-35 et L 411-46.

Nonobstant les dispositions de l'article L 411-14, le bailleur qui s'est engagé à ne demander aucune majoration du prix du bail ne peut se prévaloir des dispositions du premier alinéa de l'article L411-13.

Les dispositions des alinéas qui précèdent sont applicables aux baux en cours à la date du 5 juillet 1980.

Il peut être convenu que les descendants du preneur ne pourront bénéficier des dispositions des articles L 411-35 et L 411-38. Il peut, en outre, être convenu que, en cas de décès du preneur et de transmission du bail aux membres de sa famille, ceux-ci ne pourront, à l'expiration dudit bail, exciper du droit au renouvellement. Toutefois, au cas où le preneur décéderait moins de dix-huit mois avant l'expiration du bail, les membres de la famille pourront exciper du droit au renouvellement, pour une seule période de neuf années, sans pouvoir toutefois dépasser la date à laquelle le preneur décédé aurait atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

Art. L 416-3. - En outre, si la durée du bail initial est d'au moins vingt-cinq ans, il peut être convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée,

par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année sans que soient exigées les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1er du présent titre. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Les dispositions de l'article L 416-1 (al. 2, 3 et 4) et celles de l'article L 416-2 (al. 4) ne sont pas applicables.

Art. L 416-4. - Un preneur, qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite, peut conclure un bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre et d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite.

Art. L 416-5. - Un bail à long terme prend la dénomination de bail de carrière lorsqu'il porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure à la surface minimale d'installation, qu'il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à vingt-cinq ans et qu'il prend fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole.

Le prix du bail de carrière est celui du bail de neuf ans. S'il s'agit d'un bail à ferme, les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1 % par année de validité du bail.

Art. L 416-6. - Le bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre doit être suivi d'un état des lieux établi selon les dispositions de l'article L 411-4.

Toute clause tendant à déroger aux dispositions de l'alinéa précédent est réputée non écrite. Cette disposition a un caractère interprétatif.

Art. L 416-8. - Les dispositions des chapitres 1er (à l'exception de l'article L 411-58, alinéas 2 à 4), II, V et VII du présent titre sont applicables aux baux à long terme conclus dans les conditions du présent chapitre ainsi qu'à leurs renouvellements successifs en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de ce chapitre.

Art. L 416-9. - Un décret en Conseil d'État précise en tant que de besoin les conditions d'application du présent chapitre.