

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts**  
**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Identifiant juridique : 7S334-01/10/1999

Date de publication : 01/10/1999

**SECTION 4 PARTS DE GROUPEMENTS FONCIERS  
AGRIQUES NON EXPLOITANTS (GFA)**

---

**Sommaire :**

[SECTION 4](#)

[Parts de groupements fonciers agricoles non exploitants \(GFA\) 1](#)

---

**SECTION 4**

---

**Parts de groupements fonciers agricoles non  
exploitants (GFA) <sup>1</sup>**

---

1L'article 885 Q du CGI accorde la qualification de biens professionnels aux parts de groupements fonciers agricoles et de groupements agricoles fonciers sous réserve que :

- les conditions prévues à l'article 793-1-4° du CGI soient remplies ;
- les parts soient représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole ;
- la durée du bail soit au minimum de 18 ans ;
- les baux soient consentis par le groupement au détenteur de parts, à son conjoint, à leurs ascendants ou descendants, à leurs frères et soeurs ;
- le preneur utilise le bien loué dans l'exercice de sa profession principale.

2Toutefois, lorsque les parts de GFA ne peuvent être considérées comme biens professionnels, une exonération partielle, analogue à celle prévue en faveur des biens ruraux loués à long terme, est accordée sous certaines conditions (cf. [DB 7 S 342](#) ).

3Lorsque les conditions prévues à l'article 885 Q précité sont satisfaites, la qualité de biens professionnels est attribuée à la totalité des parts et non pas seulement à concurrence de la fraction exonérée des droits d'enregistrement.

4La qualification de biens professionnels s'applique également à la fraction représentative de biens de nature agricole des parts de groupements fonciers ruraux mentionnés à l'article L 322-22 du code rural qui remplissent les conditions visées à l'article 885 Q précité (cf. n° 1 ). Les groupements fonciers ruraux (GFR) sont des sociétés civiles formées en vue de rassembler et gérer des immeubles à usage agricole et forestier. L'article L 322-22 du code rural prévoit que leurs biens sont régis, notamment en matière fiscale, selon les dispositions propres aux groupements fonciers agricoles (GFA), pour la partie agricole, et selon les dispositions propres aux groupements forestiers, pour la partie forestière.

De même, l'article 848 bis du CGI prévoit que la fraction des parts des groupements fonciers ruraux, prévus par l'article L. 322-22 du code rural, représentative de biens de nature agricole est soumise, dans les mêmes conditions, aux dispositions qui régissent les droits de mutation à titre gratuit applicables aux parts de GFA. Il résulte donc des dispositions combinées des articles L. 322-22 du code rural, 848 bis et 885 D du CGI que l'exonération totale dont bénéficient certaines parts de GFA au titre des biens professionnels, s'applique à la fraction des parts de GFR représentatives de biens de nature agricole qui remplissent les conditions mentionnées à l'article 885 Q du CGI (En ce sens, déclaration Min. du budget, JO déb. Sén. 27 novembre 1996, p. 6025).

#### A. CONDITIONS PRÉVUES À L'ARTICLE 793-1-4° DU CGI

5Ces conditions sont les suivantes :

##### 1. Conditions relatives au groupement.

6Ces conditions sont au nombre de deux :

- les statuts du groupement doivent interdire l'exploitation en faire-valoir direct ;
- les fonds agricoles qui composent le patrimoine du groupement doivent avoir été donnés à bail à long terme dans les conditions prévues par les articles L 416-1 à L 416-6, L 416-8 et L 416-9 du code rural.

##### 2. Conditions relatives au porteur de parts.

7En principe, l'exonération de droits de mutation à titre gratuit prévue à l'article 793-1-4° du CGI n'est applicable qu'aux parts détenues depuis deux ans au moins par le donateur ou le défunt au moment où se produit la mutation.

Toutefois, le 2e alinéa de l'article 793-1-4° précité prévoit expressément que le délai de détention de deux ans n'est pas exigé lorsque le donateur ou le défunt a été partie au contrat de constitution du groupement et, à ce titre, a effectué des apports constitués exclusivement par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole.

Seules les parts reçues dans ces conditions peuvent bénéficier de l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit sans que le délai de détention soit requis.

8Au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune, la qualification de bien professionnel ne peut donc être attribuée qu'à des parts de GFA dont les statuts lui interdisent l'exploitation en faire-valoir direct et si les biens sont donnés à bail à long terme dans les conditions prévues par les articles L 416-1 à L 416-6, L 416-8 et L 416-9 du code rural (cf. DB 7 S 333 annexe).

En outre, ces parts doivent être détenues par le redevable depuis deux ans au moins au jour du fait générateur de l'impôt, c'est-à-dire au 1er janvier de l'année d'imposition. Ce délai n'est pas exigé du redevable qui, partie au contrat de constitution du groupement a, à ce titre, effectué des apports constitués exclusivement par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole. Il est également admis que ce délai ne soit pas exigé du redevable qui a effectué de tels apports à l'occasion d'une augmentation du capital du GFA.

Pour déterminer si, au premier jour de la période d'imposition, les parts de GFA que le redevable a recueillies par succession ou donation, satisfont au délai de détention de deux ans pour pouvoir, au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune, être qualifiées de biens professionnels, la durée de détention des parts en cause par le défunt ou le donateur doit être prise en compte.

## B. NATURE DES APPORTS

9Seules les parts représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole peuvent avoir la qualité de biens professionnels.

Les parts représentatives d'apports en numéraire ne peuvent, en aucun cas, être qualifiées de biens professionnels.

Les bâtiments d'habitation dépendant de l'exploitation agricole conservent leur caractère de biens ruraux lorsqu'ils sont affectés au logement du personnel travaillant effectivement sur le fonds agricole.

Le redevable doit justifier, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, que les parts pour lesquelles il sollicite la qualité de biens professionnels sont des parts représentatives de tels apports. Cette preuve peut être rapportée par un certificat délivré par le groupement foncier agricole à cette fin à moins que cette indication ne figure déjà sur le certificat nominatif représentatif des parts sociales en cause.

## C. DURÉE DU BAIL

10Le bail à long terme, conclu dans les conditions prévues aux articles L 416-1 à L 416-6, L 416-8 et L 416-9 du code rural doit être d'une durée minimum de dix-huit ans pour que le bien concerné par le bail puisse être qualifié de bien professionnel (cf. DB 7 S 333, n° 10).

#### D. TITULAIRE DU BAIL

11 La qualification de bien professionnel est réservée aux parts de GFA lorsque les baux sont consentis par le groupement :

- au détenteur de parts ou à son conjoint ;
- à leurs ascendants ou descendants ;
- à leurs frères et soeurs.

La définition du groupe familial est restrictive : elle ne peut être étendue à des personnes unies avec le porteur de parts ou son conjoint par un simple lien d'alliance.

Par contre, 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, les parts de GFA sont considérées comme biens professionnels à hauteur de la part de ce copreneur, si les autres conditions pour bénéficier de l'exonération sont remplies.

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

12 Cette condition, semblable à celle prévue pour les biens ruraux loués à long terme (cf. DB 7 S 333, n° 12), doit satisfaire aux directives données (cf. DB 7 S 3313).

**1** Les parts de GFA exploitants sont soumises aux mêmes règles que les parts des sociétés de personnes (cf. DB 7 S 3321).