

Les avantages fiscaux du bail à long terme

Question :
Puis-je bénéficier d'avantages fiscaux si je loue mes terres pas bail à long terme ?

Réponse :

Le bail rural à long terme est un bail particulier, 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.

Il permet une exonération partielle des **droits de mutation à titre gratuit**.

Ainsi, 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€ (*antérieurement à la loi de finances pour 2019 cette limite était de 101.897 €*), et à concurrence de 50 % au-delà.

Par ailleurs, pour le calcul de l'**impôt sur la fortune immobilière (IFI)**, les dispositions de l'article 976 du Code Général des Impôts accordent au bailleur à long terme une **exonération partielle** de 3/4 de la valeur des biens loués, dans la limite

de 101.897 € et de la moitié de leur valeur, au-delà.

L'exonération est **totale** si, par ailleurs, 2 conditions sont remplies :

- Que le preneur utilise le bien dans l'exercice de sa profession principale,

- Qu'il 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.

**Christine FAIVRE, Avocate,
spécialiste en Droit Rural, Baux
Ruraux et Entreprises Agricoles,
SCP NONNON & FAIVRE**