

## Réforme des plus-values immobilières : l'incidence agricole

Précampagne présidentielle oblige, la réforme des plus-values immobilière a fait beaucoup de bruit. Le texte définitif a cependant fini par être voté, de manière expéditive.

Même si la vente de la résidence principale reste exonérée, le nouveau dispositif suscite des craintes pour les opérations portant sur les autres biens immobiliers, par exemple une résidence secondaire, des bois ou... les terres agricoles.

Pour ces biens, on pouvait jusqu'alors compter sur une exonération après 15 ans de détention, mais cette durée vient de passer à 30. De plus, la décote fixe de 10 % par an de la 6<sup>ème</sup> à la 15<sup>ème</sup> disparaît au profit d'un abattement annuel est progressif : plus on attend, plus il augmente.

L'agriculteur qui, après avoir

conservé sa propriété pendant 15 ans, finit par revendre, reste ainsi taxable sur 88 % de la plus value. S'il attend 25 ans, il reste encore taxable sur 52 %. Il faudra attendre vraiment les dernières années pour bénéficier d'une vraie décote.

L'ennui, c'est que semblant viser les spéculateurs, le législateur a peut être finalement sanctionné par inadvertance nombre d'exploitants agricoles.

En effet, redoutant les plus values professionnelles, et le coût pour les exploitations sociétaires de l'apport des terres et bâtiments d'exploitation, les exploitants agricoles inscrivent rarement leurs biens immobiliers professionnels à l'actif de leur bilan. En conséquence, lorsque, la retraite venue, ils voudront vendre, ils seront alors imposés comme

n'importe quel particulier.

Ainsi, le nouveau délai de 30 ans a changé la donne.

Dorénavant, il faudra envisager le devenir à long terme de l'exploitation, et ne pas hésiter à se rapprocher de ses conseils pour étudier les conséquences juridiques et fiscales de non inscription des terres au bilan, ou l'option pour l'apport des terres au bilan, malgré son coût.

Il s'agit là d'une décision de gestion qui affectera longtemps les orientations fondamentales de la gestion de l'exploitation.

Elle doit être mûrement réfléchie.

**Alain NONNON**  
**Avocat associé de la**  
**SCP Alain NONNON**  
**Christine FAIVRE**