

## La déduction des charges foncières

**Question :**

**J'exploite en EARL 90 hectares. Mon voisin vend 35 ha pour un prix de 300.000 euros. Je suis intéressé, mais j'hésite, car mon comptable me dit que les annuités d'emprunt ne sont pas déductibles. Seuls les intérêts le sont. Je paierais ainsi impôt et cotisations sociales sur le capital ; c'est dissuasif.**

**Mon banquier lui me dit que je peux, par le loyer, déduire aussi le capital. Qui dois-je croire ?**

**Réponse :**

Le comptable a raison pour les exploitants individuels : les terres agricoles n'étant pas considérées comme un actif amortissable, seuls les intérêts de l'emprunt souscrit pour son acquisition sont déductibles à la double condition : que le bien soit affecté à l'exploitation, et qu'il soit inscrit à l'actif du bilan.

Ils sont alors déductibles alors dans la catégorie des bénéfices agricoles.

Toutefois, pour les sociétés, votre

banquier n'a pas tort.

En effet, si ces terres sont dans votre patrimoine privé et affectées à l'usage de votre société, vous avez la possibilité, si vous êtes associé exploitant, de mettre le foncier à sa disposition.

En contrepartie, elle supportera un loyer. Ce loyer sera déductible, sans limitation de montant, de ses recettes. Cependant, si le montant n'est pas limité par la loi, il l'est par le marché.

En effet, si le loyer demandé à votre société est supérieur à la valeur locative du bien, l'Administration fiscale peut, sur le fondement de la théorie de l'acte anormal de gestion, limiter le loyer déductible à la valeur locative.

Le Préfet fixe, en matière de foncier agricole, une fourchette de loyers, mais il s'agit de prix administrés ; on peut soutenir qu'ils ne correspondent pas à la valeur locative marchande.

La limite du loyer est la valeur locative de marché.

La valeur locative de marché se

définit comme celle à laquelle le bien aurait été loué en dehors du marché administré.

Il n'existe qu'un seul marché fiable : celui des mises à disposition établi par les Centres de Gestion, les seuls à disposer d'un référentiel suffisant pour l'établir. Si le loyer est déductible, il est taxable.

Il est taxé au nom du propriétaire dans la catégorie des revenus fonciers, sous déduction des charges déductibles des revenus fonciers (impôt foncier, intérêts d'emprunt, etc.).

Attention : si le loyer est supérieur à la valeur locative de marché, la partie excédentaire des loyers sera rejetée par l'Administration fiscale des charges déductibles quel que soit le régime fiscal, et taxée chez le bailleur bénéficiaire dans la catégorie des bénéfices agricoles et dans celles des revenus distribués si elle est à l'IS. Elle subira les cotisations sociales si la société est à l'IR.

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