

Les avantages fiscaux du bail à long terme

Question :

Je loue des terres par bail à ferme. J'ai entendu dire qu'un bail à long terme est fiscalement plus intéressant pour le bailleur. Qu'en est-il ?

Réponse :

La loi prévoit effectivement des avantages au profit du bailleur qui loue ses immeubles ruraux par bail à long terme.

L'avantage réside essentiellement dans une exonération partielle de droits à l'occasion de la transmission à titre gratuit des biens loués, et une exonération d'Impôt de Solidarité sur la Fortune.

Concernant l'ISF, les immeubles ruraux loués par bail à long terme de plus de 18 ans au conjoint du bailleur, à ses frères et sœurs, ascendants ou descendants, ou conjoints de ces derniers, sont assimilés pour le bailleur à des biens professionnels et donc exonérés d'ISF si le locataire y exerce son activité professionnelle principale.

Même si ces conditions ne sont

pas remplies, les biens ruraux loués par bail à long terme ne sont retenus, au titre de l'ISF, que pour le quart de leur valeur jusqu'à 101.897 euros et pour la moitié au-delà, dès lors que le bail ne contient pas de clause restrictive du droit de le céder.

Concernant les droits de mutation, l'exonération est accordée aux biens ruraux loués par bail à long terme de plus de 18 ans conformément aux articles L416-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime, transmis à titre gratuit.

Pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal, les bénéficiaires de la succession ou de la donation doivent conserver le bien reçu pendant au moins 5 ans.

Par ailleurs, en cas de donation, si le locataire est le bénéficiaire de la donation ou un héritier, le donataire ne peut bénéficier d'exonération de droits que si le bail a été conclu depuis plus de deux ans, à la date de la donation. En cas de succession, le délai ne s'applique pas.

Si ces conditions sont respectées, l'assiette des droits de mutation à titre gratuit est réduite au quart de la valeur des biens loués transmis, pour leur fraction inférieure à 101.897 euros par bénéficiaire, et est réduite de moitié au-delà de ce seuil.

Les avantages fiscaux du bail à long terme ne doivent cependant pas déterminer, seuls, le choix d'y recourir.

En effet, il doit être destiné à assurer une plus grande stabilité à l'exploitation du fermier, et s'il apparaît que le bail est fictif, dans la mesure où aucune autre circonstance que l'avantage fiscal ne justifierait d'y avoir recours, le régime de faveur serait susceptible d'être écarté.

La conclusion d'un bail à long terme ne doit donc pas être motivée que par des raisons fiscales.

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