

Propositions fiscales pour l'acquisition de terres agricoles

Par Jean-Claude Jadot
Expert-Comptable Fiscaliste

Tous droits réservés



Fiscalifwa

FISCALIFWA Group

GEMBLoux

Création ou réactivation d'une cellule de gestion foncière publique

- Constat
 - 60000 ha de terres publiques en Wallonie
 - Mauvaise répartition
 - Aberrations rencontrées (ex: personne décédée qui continue à payer un fermage, des dons pratiqués)
 - Procédure administrative relativement lourdes pour les petites structures

Proposition

- Création ou réactivation d'un outil de gestion publique qui gérerait l'ensemble des terrains publics en garantissant, à chaque propriétaire, le versement annuel de 100% du fermage dû pour leur bien.
- Gestion des formalités administratives de la remise en location des biens (frais couverts par majoration de 25% du fermage)
- Justification de la majoration : obtention d'un droit de préemption si le bien devait être vendu.

Mise en place

- La tutelle wallonne vérifie les actes posés.
- Preuve de soumission lorsqu'il y a changement de locataire.
- Si soumission irrégulière, l'outil de gestion l'effectue à la place de l'institution fautive.

Abus du code 1108

- Mise en location de terrains agricoles à des sociétés qui exploitent pour leur compte (ces personnes déclarent code 1108 de la déclaration fiscale)
- Code 1108 = ~~BAIL~~ => Fraude fiscale
- Il est légitime de ne pas faire de bail pour ses propres terrains.
- Conséquences:
 - il s'agit d'un revenu professionnel,
 - on doit donc s'installer comme indépendant à titre complémentaire, (cotisation sociale, taux marginal, déclaration tva...)

Le foncier agricole... un bien pas comme les autres

Monsieur BRAHIC

« Le foncier agricole un investissement pas comme les autres »

La terre est un outil de travail indispensable à la profession

Et pourtant ...

Contrairement aux autres profession son acquisition **n'est pas déductible** fiscalement.

Le terrain n'est pas un élément amortissable puisqu'à priori **sa valeur ne diminue pas** avec son utilisation

Des agriculteurs sont dans l'impossibilité de faire l'acquisition de biens qu'ils exploitent en location parce qu'ils ont d'autres charges comme par exemple les impôts, les cotisations sociales

Que faire pour remédier à cette situation ?

En société

- En société on peut privilégier l'acquisition d'un terrain en scindant la nue-propriété et l'usufruit,
- La personne physique fait l'acquisition de la nue-propriété et la société fait l'acquisition de l'usufruit
- L'usufruit est un droit réel qui a une durée précise dans le temps
- L'usufruit est donc amortissable et peut-être déduit fiscalement

Attention méthode dans le collimateur du fisc !

Critères pour être en légalité

- Obtention de l'usufruit auprès d'un tiers
- Durée de l'usufruit de minimum 20 ans
- Affectation à l'activité propre de la société
- Pour ce qui n'est pas affecté à l'activité => Loyer
- Répartition des frais entre l'usufruitier et le nue-propriétaire
- Inventaire/listing des frais de répartition

Obligation de tirer un bénéfice ou un intérêt économique

Pour un terrain agricole

- Acquisition auprès d'un tiers : ok
- Durée de l'usufruit 20 ans : ok même +
- Affectation à l'activité propre : ok 100%
- Pas de partie privée
- Répartition des frais (pas de frais d'entretien récurrent)
 - Evaluation de la part de l'usufruit
 - **Justification de l'intérêt économique**

Valorisation au cas par cas (durée et %)

Bref : pour société ok, pour PP impossible car leur activité fait partie de leur patrimoine privé (terrains compris)

=> Impossibilité de déduire fiscalement l'acquisition d'un outil de travail.

Proposition

- Permettre cette déduction aux exploitants PP

Comment ?

- - Lier l'acquisition du terrain avec l'obligation de l'exploiter comme agriculteur, à titre principal, pendant un minimum de 25 ans
- Si on a déduit ce terrain, lors de la cession de celui-ci ou de la fin de l'activité, une plus-value est susceptible d'être taxée.
- Peut-on éviter cette plus-value ? Pourquoi pas!

Proposition (suite)

- Remettre le terrain en location, avec bail à ferme de minimum 25 ans.
- Un terrain acquis de cette manière aurait donc l'assurance d'être exploité par un AGRICULTEUR ACTIF pendant 50 ans.
- AGRICULTEUR ACTIF - notion qu'il est indispensable de définir clairement

Augmentation du prix de la terre

La déduction fiscale d'un terrain aura une incidence sur le prix du terrain.

Mais

- déduction autorisée aux seuls agriculteurs actifs
- remise en location des terrains publics
- Incitant négatif auprès des exploitants « non actifs » à remettre ou vendre leurs biens

Pour résultat

- plus d'offres et de terrains disponibles
- diminution globale du prix du terrain agricole pour les exploitants,

Un grand merci pour votre attention

Tous droits réservés



Fiscalifwa

FISCALIFWA Group

GEMBLoux