

ASSISES DE LA TERRE

21 novembre 2022

MUTATION FONCIÈRE ET FISCALITÉ : L'ENJEU DES POSSIBILITÉS

L'expérience notariale

Charles WAUTERS, notaire

Reginald WAUTERS, notaire



PLAN DE L'EXPOSE

- ❖ I. Préambule
- ❖ II. Observations et constats
- ❖ III. Les outils actuels
- ❖ IV. Quelques suggestions prospectives
- ❖ V. Conclusions

I. Préambule

I.I. Différents types de mutations

Entre vifs

Pour cause de décès

I.II. Le notaire

Écouter

Comprendre

Expliquer

Conseiller

Conventions juridiques

II. Observations et constats

II.I. Le foncier agricole

II.II. Marché restreint

II.III. Préoccupations premières des exploitants et propriétaires

II.IV. Le foncier doit-il appartenir à l'exploitant ?

III. Les outils actuels

III.I. Bail à ferme

III.II. Acquisition usufruit – nue-propiété

Fiscalité

Planification

Prévisibilité

III. Les pistes de solutions

III.III. Acquisition en indivision

Planification

Sécurité juridique

Outils

III.IV. Droits réels démembérés : droit de superficie et emphytéose

III.V. Donations par l'exploitant et par le propriétaire

III.VI. Échanges de biens ruraux

IV. Quelques suggestions prospectives

IV.I. Bail à ferme : liberté contractuelle

- ❖ IV.I.I. Fermages
- ❖ VI.I.II. Cession privilégiée
- ❖ VI.I.III. Bail de courte durée

IV. Quelques suggestions prospectives

IV.II. Donations – successions : incitants fiscaux

Donations d'entreprises agricoles au taux réduit

Donations de biens affectés d'un bail à ferme de longue durée

IV.III. Sociétés en agriculture : CSA et agrément entreprise agricole

Allègement des conditions à l'obtention de l'agrément agricole

IV.IV. Échanges de biens ruraux

V. Conclusions

Ébullition

Attentes concrètes

- bail à ferme
- échange de biens ruraux

Remerciements

Merci pour votre attention