

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-TVA-SECT-80-50-40-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 04/04/2014

TVA - Régimes sectoriels - Bailleurs de biens ruraux - Conséquences de l'option

Positionnement du document dans le plan :

TVA - Taxe sur la valeur ajoutée

Régimes sectoriels

Titre 8 : Agriculture

Chapitre 5 : Bailleurs de biens ruraux

Section 4 : Conséquences de l'option

Sommaire :

I. La base d'imposition

A. Principes

B. Cas particuliers

1. Fermages payés en nature

2. Début d'option

II. Le taux

III. Les droits à déduction

IV. Les obligations

A. Déclarations et paiement de l'impôt

B. Comptabilité

C. Facturation

V. Les cas particuliers

A. Cession de l'exploitation donnée en location

B. Biens ruraux donnés à bail après avoir fait l'objet d'une exploitation directe

C. Entrée du fermier dans un GAEC

D. Mise à la disposition d'un groupement (GAEC, etc.), ou d'une société (SCEA, EARL, etc.), d'une propriété exploitée en faire-valoir direct

E. Bail consenti à un agriculteur qui, à la date de conclusion du contrat, est membre d'un groupement ou d'une société d'exploitation agricole

1. Conditions d'exercice de l'option

2. Conditions du transfert du droit à déduction

Les bailleurs, qui exercent l'option prévue à l'article 260-6° du CGI, sont imposables à la TVA selon le régime simplifié agricole (CGI, art. 298 bis-II-6°).

Ils doivent donc accomplir les obligations qui incombent aux redevables placés sous ce régime d'imposition. La taxe est établie, liquidée, recouvrée, contrôlée suivant les règles retenues à l'égard de cette catégorie de redevables, compte tenu des précisions exposées ci-après.

I. La base d'imposition

A. Principes

10

La base d'imposition comprend toutes les sommes reçues en contrepartie de la location des terres et bâtiments d'exploitation à usage agricole tels qu'ils ont été définis dans les paragraphes précédents (CGI, art. 266-1-a).

20

Ainsi doivent être soumis à la taxe :

- les loyers ou fermages en principal ;
- les recettes, qui présentent le caractère d'un complément de ces loyers (charges forfaitaires, etc.), de droits d'entrée, d'indemnité de résiliation versée par le locataire, de dépenses incombant au propriétaire et mises par convention à la charge du locataire.

30

Il n'y a pas lieu de comprendre dans la base d'imposition :

- les remboursements de charges locatives ;
- les loyers se rapportant à l'habitation (cf. BOI-TVA-SECT-80-50-10-II-B et C) ;
- les recettes accessoires perçues auprès de personnes autres que le fermier et correspondant par exemple à la location du droit d'affichage ou du droit de chasse ou de pêche. Ces recettes ne sont pas à prendre en compte pour le calcul du coefficient de taxation permettant de déterminer le coefficient de déduction du bailleur.

B. Cas particuliers

1. Fermages payés en nature

40

Le prix du fermage est parfois payable en tout ou partie en nature.

Le fermier doit alors livrer au propriétaire une quantité convenue de denrées.

Exemple : Le preneur doit livrer chaque année au bailleur 1 000 litres de vin.

Dans ce cas, la taxe est due sur la valeur réelle des produits au jour où ils sont mis à la disposition du bailleur.

Cette valeur réelle s'entend de la valeur marchande des produits, c'est-à-dire du prix de vente à la production.

Le preneur remet le 1er décembre N au bailleur 1 000 litres de vin.

Le prix de vente à la production du vin est de 2€ hors taxe le litre.

Le bailleur facture au preneur :

$1\,000 \times 2\text{€} = 2\,000\text{€}$

TVA à 19,6% = 392€

Total TTC = 2 392€

Le fermier est dispensé de soumettre à la TVA le prix des marchandises remises au bailleur en contrepartie du paiement du fermage.

2. Début d'option

50

Le bailleur doit soumettre à la TVA toutes les sommes perçues à compter de la date d'effet de l'option même si elles se rapportent à la période antérieure à l'option.

La taxe due au titre de ces encaissements est dûment facturée au preneur. Elle peut être déduite par celui-ci.

II. Le taux

60

Les loyers sont imposables au taux normal de la TVA même s'il s'agit d'un fermage payable en nature (en aucun cas il n'y a lieu de retenir le taux applicable au produit livré).

Exemple : Le bail stipule que le preneur doit livrer 100 quintaux de blé.

Le bailleur doit délivrer au preneur une facture établie comme suit :

$100 \text{ quintaux} \times 20\text{€} \text{ (valeur au jour de la remise)} = 2\,000\text{€ HT}$

TVA à 19,6% = 392€

Total TTC = 2 392€

III. Les droits à déduction

cf. [BOI-TVA-DED](#).

IV. Les obligations

A. Déclarations et paiement de l'impôt

70

Les bailleurs doivent respecter les mêmes obligations déclaratives que les agriculteurs relevant du régime simplifié agricole (cf. [BOI-TVA-SECT-80-30-60-10](#)).

Ils versent des acomptes trimestriels et souscrivent une déclaration annuelle ([imprimé n° 3517 AGR CA 12 A AGR CA 12 A](#), CERFA n° 10968*13). Cette déclaration regroupe l'ensemble des loyers et de la TVA déductible qui se rapportent à des baux couverts par l'option.

Remarque : Les propriétaires, qui sont à la fois exploitants et bailleurs, doivent regrouper l'ensemble de leurs opérations sur la même déclaration de TVA.

Les bailleurs peuvent cependant demander à déposer des déclarations trimestrielles ou mensuelles.

B. Comptabilité

80

La comptabilité tenue par les bailleurs doit permettre de fournir les renseignements nécessaires à la rédaction et au contrôle de la déclaration annuelle, trimestrielle ou mensuelle (cf. [BOI-TVA-SECT-80-30-50-10-II](#)).

C. Facturation

90

Les bailleurs doivent délivrer aux preneurs des factures mentionnant la TVA due au titre des loyers couverts par l'option ([CGI, art. 289](#)).

Cette taxe est déductible par les preneurs dans les conditions habituelles.

V. Les cas particuliers

A. Cession de l'exploitation donnée en location

100

Conformément aux dispositions de l'[article 257 bis du CGI](#), les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la TVA, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

Le bénéficiaire est réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier.

B. Biens ruraux donnés à bail après avoir fait l'objet d'une exploitation directe

110

L'exploitant devient bailleur. S'il opte pour le paiement de la TVA, il n'a pas à procéder aux régularisations des déductions se rapportant aux biens donnés en location.

C. Entrée du fermier dans un GAEC

120

Le fermier qui devient associé d'un groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC) peut mettre ses terres à la disposition du groupement.

Le fermier reste titulaire du bail mais le prix du fermage est acquitté par le GAEC.

Le fermier peut alors transmettre au GAEC le droit à déduction de la TVA facturée par le bailleur, à raison des fermages.

À cet effet, il délivre au GAEC une attestation qui comporte les mentions suivantes :

- identité du fermier ;
- identification des biens loués et identité du propriétaire ;
- montant hors taxe des loyers, taux de la TVA et montant de l'impôt correspondant.

D. Mise à la disposition d'un groupement (GAEC, etc.), ou d'une société (SCEA, EARL, etc.), d'une propriété exploitée en faire-valoir direct

130

Les agriculteurs membres de la société peuvent :

- apporter leur exploitation à la société ;
- ou en conserver la propriété et la mettre à la disposition de la société.

Cette mise à disposition donne lieu en règle générale à la perception d'un loyer parfois désigné sous le vocable d'indemnité de mise à disposition fixe.

Elle constitue alors une location d'exploitation agricole qui ouvre droit à option pour le paiement de la TVA à condition :

- que le bail soit enregistré ;
- et que le GAEC soit redevable de la TVA.

E. Bail consenti à un agriculteur qui, à la date de conclusion du contrat, est membre d'un groupement ou d'une société d'exploitation agricole

140

Les conditions d'option pour l'assujettissement à la TVA des bailleurs de biens ruraux posées par l'[article 260-6° du CGI](#) ont été commentées au [BOI-TVA-SECT-80-50-10](#). Pour que l'option soit exercée, il faut que le preneur soit personnellement redevable de la TVA de plein droit ou sur option, au moment de la conclusion du bail.

Mais le bail peut être consenti à un agriculteur qui, à la date de conclusion du contrat, est membre d'un groupement (GAEC, etc.) ou d'une société d'exploitation agricole (SCEA, EARL, etc.) au profit desquels les biens pris à bail sont mis à disposition dans les conditions fixées par l'[article L 411-37 du code rural et de la pêche maritime](#).

Dans cette hypothèse, bien que l'agriculteur n'utilise pas les biens pour les besoins d'une activité au titre de laquelle il est personnellement redevable de la TVA, il est admis que l'option puisse être exercée et le droit à déduction soit transféré si les conditions suivantes sont remplies :

1. Conditions d'exercice de l'option

150

Pour que l'option soit recevable, le bailleur doit être en mesure d'établir que le bien donné à bail a été mis à la disposition d'un organisme redevable de la TVA. Cette preuve est apportée en joignant à la déclaration d'option :

- une attestation signée conjointement par le preneur et l'organisme au profit duquel le bien a été mis à disposition déclarant que celui-ci utilisera effectivement le bien à des fins d'exploitation et qu'il est imposé à la TVA ;

- ainsi qu'une copie de la déclaration d'existence et d'identification de l'organisme ([modèles M-0, P-0](#). CERFA n° 11922*01) ou de la dernière déclaration de TVA déposée par celui-ci.

2. Conditions du transfert du droit à déduction

160

Le fermier associé peut transmettre au groupement ou à la société le droit à déduction de la TVA facturée par le bailleur si les deux conditions suivantes sont satisfaites :

- le fermage est acquitté par le groupement ou la société ;
- le fermier adresse au groupement ou à la société une attestation qui indique l'identité du fermier, l'identification des biens loués et l'identité du propriétaire ainsi que le montant hors taxes des loyers, le taux de TVA et le montant de l'impôt correspondant.

Il est rappelé que l'option ne peut pas être dénoncée en cours de validité. Le bailleur reste donc assujéti à la TVA même si notamment le fermier quitte le groupement ou s'il cesse de mettre les biens pris à bail à sa disposition.