

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BA-CHAMP-10-30-07/09/2016

Date de publication : 07/09/2016

BA - Champ d'application - Revenus imposables - Revenus de la propriété

Positionnement du document dans le plan :

BA - Bénéfices agricoles

Champ d'application

Titre 1 : Revenus imposables

Chapitre 3 : Revenus de la propriété

Sommaire :

I. Rente du sol

II. Revenus accessoires

1

Ainsi qu'il est exposé au [BOI-BA-CHAMP-10-10-10](#) au [I § 1 et suivants](#), les bénéfices agricoles s'entendent de l'ensemble des revenus que l'exploitation de biens ruraux procure, soit aux fermiers ou métayers, soit aux propriétaires exploitant eux-mêmes ([CGI, art. 63](#)).

Par suite, lorsque l'exploitation de biens ruraux est le fait de leur propriétaire, les revenus imposés dans la catégorie des bénéfices agricoles comprennent, outre les produits de l'exploitation proprement dite, la rémunération du capital foncier (rente du sol) ainsi que, le cas échéant, les revenus accessoires qui trouvent leur origine dans le droit de propriété ou d'usufruit.

I. Rente du sol

10

La mise en valeur du sol est une source de revenus dont une part échoit, en tout état de cause, au propriétaire à titre de rémunération du capital constitué par le fonds exploité. Cette part constitue par nature un revenu foncier, soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Mais, aux termes de l'[article 14 du CGI](#), les revenus des propriétés bâties et non bâties ne sont compris dans les bases de l'impôt sur le revenu, au titre des revenus fonciers, que dans la mesure où ils ne sont pas inclus dans les bénéfices d'une entreprise industrielle, commerciale ou artisanale, d'une exploitation agricole ou d'une profession non commerciale.

En conséquence, dans l'hypothèse où le propriétaire de biens ruraux ne les exploite pas lui-même, les

revenus provenant de la location des propriétés bâties et non bâties constituant une exploitation agricole sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Toutefois cette solution ne trouve pas à s'appliquer lorsque :

- les biens ruraux sont donnés en location en vertu d'un bail à métayage ([BOI-BA-CHAMP-20-10](#)) ;
- les biens donnés à bail sont inscrits à l'actif d'une exploitation agricole ou d'une entreprise industrielle, commerciale ou artisanale.

Lorsqu'un bail à ferme conclu par un particulier comprend le matériel d'exploitation, les revenus perçus relèvent pour partie de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (location du matériel) et pour le surplus de la catégorie des revenus fonciers (location des terres et des bâtiments).

II. Revenus accessoires

20

Les revenus accessoires, qui trouvent leur origine dans un droit de propriété ou d'usufruit, s'entendent notamment :

- de la location du droit de chasse (la définition et des précisions figurent aux [BOI-RFPI-CHAMP-10-20 au II-A § 100 et suivants](#) et [BOI-RFPI-CHAMP-10-30 au II-F et G § 200 et suivants](#)), de pêche, de cueillette, d'affichage ;
- de la concession du droit d'exploitation de carrières (précisions au [BOI-RFPI-CHAMP-10-20 au II-B § 140](#)) ;
- de redevances tréfoncières (précisions au [BOI-RFPI-CHAMP-10-20 au II-C § 150](#)) ou autres redevances analogues ;
- d'une autorisation temporaire d'occupation, etc.

30

Lorsque ces revenus sont tirés de terres ou de bâtiments affectés à l'exploitation agricole, leur régime fiscal diffère selon que le contribuable est soumis au régime des micro-exploitations (régime "micro-BA") ou à un régime de bénéfice réel (normal ou simplifié).

Si le contribuable est soumis au régime micro-BA, en l'absence d'obligations comptables et donc de la possibilité d'inscrire ou non les terres ou bâtiments à l'actif, les revenus tirés de ces derniers sont toujours considérés comme des revenus fonciers.

Si le contribuable relève d'un régime de bénéfice réel (normal ou simplifié), les revenus accessoires sont imposables dans la catégorie des bénéfices agricoles lorsque les terres ou bâtiments générateurs desdits produits sont inscrits à l'actif de l'exploitation; si les terres sont maintenues dans le patrimoine privé de l'exploitant, les revenus accessoires correspondants sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

40

Dans le cas de propriétés exploitées par un métayer, lesdits revenus sont répartis entre le bailleur et le métayer, chacun pour leur part respective dans les produits des redevances dont il s'agit, et imposables soit dans la catégorie des revenus fonciers, soit dans la catégorie des bénéfices agricoles selon la même distinction que ci-dessus.

Enfin, lorsque s'agissant de propriétés louées ou affermées, les redevances profitent au seul exploitant

fermier, c'est, bien entendu, au bénéfice de ce dernier que le montant net des redevances doit être ajouté.