RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-TVA-SECT-80-50-10-04/04/2014
Date de publication : 04/04/2014

TVA - Régimes sectoriels - Agriculture - Bailleurs de biens ruraux - Champ d'application de l'option ouverte aux bailleurs de biens ruraux

Positionnement du document dans le plan :

TVA - Taxe sur la valeur ajoutée
Régimes sectoriels
Titre 8 : Agriculture
Chapitre 5 : Bailleurs de biens ruraux
Section 1 : Champ d'application de l'option ouverte aux bailleurs de biens ruraux

Sommaire :

I. Les conditions relatives aux bailleurs de biens ruraux
II. Les conditions relatives aux immeubles
A. La définition des terres et bâtiments d'exploitation à usage agricole
B. La définition des locaux d'habitation
C. La détermination du montant des loyers se rapportant aux locaux d'habitation
III. Les conditions relatives aux baux
IV. Les conditions relatives aux preneurs

1

L'option prévue au 6° de l'article 260 du code général des impôts (CGI) est ouverte :

- aux personnes qui donnent en location des terres et bâtiments d'exploitation à usage agricole ;

- lorsque le preneur est redevable de la TVA de plein droit ou par option.

L'option revêt un caractère global : elle s'applique à tous les baux ruraux consentis par un même bailleur à des agriculteurs redevables de la taxe.

I. Les conditions relatives aux bailleurs de biens ruraux

10

L'option prévue au 6° de l'article 260 du CGI peut être exercée par toutes les personnes qui donnent en location des terres et des bâtiments d'exploitation à usage agricole.

Elle est indépendante du statut juridique du bailleur.

Le droit d'exercer l'option est donc accordé :

- aux personnes physiques ;

- aux indivisions et aux sociétés créées de fait ;

- aux usufruitiers ;

- aux personnes morales (groupements agricoles d'exploitation en commun, groupements fonciers agricoles, associations foncières pastorales, sociétés civiles, sociétés commerciales, établissements publics, collectivités locales, etc.) qui n'ont pas la qualité d'exploitant pour les biens sur lesquels porte l'option.

20

Les propriétaires de parcelles données en métayage, qui ont la double qualité de loueurs de biens et d'exploitants agricoles, peuvent exercer cette option.

> *Le Conseil d'État a en effet précisé que le bail à métayage constitue un bail de location de terres ou d'installations à usage agricole, alors même que le bailleur est regardé comme exploitant (CE, arrêt du 29 juillet 1998, 8ème et 9ème s.-s., n° 193445, Champagne Moët et Chandon, CE, arrêt du 29 juillet 1998, 8ème et 9ème s.-s., n° 193473, Champagne Bollinger et CE, arrêt du 28 juillet 1999, 8ème s.-s., n° 190480, SA Champagne Mercier).*

Ils peuvent en outre, en tant qu'exploitants agricoles, opter pour leur imposition selon le régime simplifié agricole prévu au I de l'article 298 bis du CGI.

II. Les conditions relatives aux immeubles

30

L'option prévue au 6° de l'article 260 du CGI ne porte que sur les terres et les bâtiments d'exploitation à usage agricole.

Elle ne s'applique donc :

- ni aux locaux à usage d'habitation (occupés par le preneur ou par des tiers) ;

- ni aux parcelles et bâtiments qui sont affectés à un usage non agricole au moment où le bail est consenti pour la première fois au fermier (immeubles à usage industriel ou commercial, terrains ne dépendant pas d'une exploitation agricole).

A. La définition des terres et bâtiments d'exploitation à usage agricole

40

Il s'agit de tous les immeubles bâtis et non bâtis qui sont utilisés pour les besoins d'une activité agricole quels que soient leur situation et les équipements et aménagements dont ils sont dotés.

50

En règle générale, la location de ces immeubles est soumise au statut du fermage défini au titre Ier du livre IV du code rural et de la pêche maritime (code rural et de la pêche maritime, art. L. 411-1 et suivants).

Lorsqu'il en est ainsi l'option s'étend :

- aux matériels et agencements ainsi qu'au cheptel compris dans le bail ;

- aux bâtiments d'exploitation ou terrains qui sont affectés à un usage agricole au moment où le bail est conclu et auxquels le fermier donne ensuite une destination commerciale (terrains de camping, terrains utilisés pour le gardiennage de caravanes, locaux utilisés pour la restauration à la ferme ou aménagés en gîtes ruraux, notamment).

B. La définition des locaux d'habitation

60

Les dispositions du 6° de l'article 260 du CGI ne permettent pas au bailleur d'opter pour les immeubles à usage d'habitation et leurs dépendances bâties (garages) ou non bâties (jardins) dont il concède la jouissance au fermier pour ses besoins ou ceux de son personnel.

70

Pour l'application de cette règle, ne sont pas considérés comme des locaux d'habitation :

- ceux qui sont affectés à l'hébergement des membres du personnel qui sont chargés de fonctions permanentes de surveillance et de sécurité ;

- les locaux d'habitation collectifs (dortoirs) mis à la disposition du personnel dans l'exploitation (BOI-TVA-DED-30-30-10) ;

- les bâtiments agricoles qui après transformation sont affectés par le preneur à la location meublée (gîtes ruraux, etc.).

80

Le bailleur ne peut donc pas comprendre dans sa base d'imposition à la TVA les loyers qui se rapportent aux locaux d'habitation compris dans le bail à ferme (ni exercer de droits à déduction pour

les dépenses afférentes à ces locaux).

C. La détermination du montant des loyers se rapportant aux locaux d'habitation

90

Le montant des loyers se rapportant aux locaux d'habitation qui n'est pas soumis à la TVA, à la suite de l'option prévue au 6° de l'article 260 du CGI est égal au prix exprimé dans le contrat de bail, augmenté éventuellement des charges imposées au preneur, ou à la valeur locative réelle des biens loués si cette valeur est supérieure au prix augmenté des charges.

Lorsque le montant des loyers se rapportant aux locaux d'habitation n'est pas mentionné dans le bail, le propriétaire doit déterminer ce montant sous sa propre responsabilité.

III. Les conditions relatives aux baux

100

Les baux doivent porter sur des immeubles à usage agricole (cf. **II-A § 40 et 50**).

110

Ainsi, sont concernés :

- les baux ruraux (baux à ferme, baux à domaine congédiable) soumis au statut du fermage selon les dispositions de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime y compris les mises à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de les exploiter ;

- les baux placés en dehors du statut du fermage (code rural et de la pêche maritime, art. L. 411-2) notamment dans le cas des conventions conclues en application des dispositions législatives particulières, comme les conventions pluriannuelles de pâturage conclues dans les zones de montagne en application de la loi n° 72-12 du 3 janvier 1972, modifiée par la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 ;

- les baux portant sur des petites parcelles (code rural et de la pêche maritime, art. L. 411-3), c'est-à-dire ceux qui portent sur des terres ayant une superficie inférieure au minimum fixé par arrêté préfectoral et par nature de cultures, sous réserve de leur constatation par un acte ;

- les baux ne relevant pas du statut des baux ruraux mais portant sur des immeubles utilisés par un agriculteur pour les besoins de son exploitation (hangars, serres, bâtiments d'élevage intensif, bureaux, etc.).

En revanche, l'option prévue au 6° de l'article 260 du CGI ne peut pas être valablement exercée pour les baux à vie ou à durée illimitée qui, en application des dispositions de l'article 744 du CGI, sont assimilés à des ventes.

Remarque : L'article 75 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives a mis fin à l'exigence d'enregistrement des baux ruraux à durée limitée pour pouvoir bénéficier

de l'option pour la taxation à la TVA prévue au 6° de l'article 260 du CGI.

(120 - 130)

140

Les mutations de jouissance à vie ou à durée illimitée d'immeubles ruraux sont soumises à l'enregistrement (BOI-ENR-JOMI-10 au II-B § 210 et suiv. et BOI-ENR-JOMI-20 au II-B § 90 et suiv.).

IV. Les conditions relatives aux preneurs

150

L'option prévue au 6° de l'article 260 du CGI n'est autorisée que si le preneur est redevable de la TVA de plein droit ou par option.

L'option ne peut donc pas porter sur des terrains et bâtiments d'exploitation agricole loués à un agriculteur qui est placé sous le régime du remboursement forfaitaire.

160

Pour que son option soit recevable, le bailleur doit donc apporter la preuve que le preneur est redevable de la TVA par exemple en joignant à la déclaration d'option une copie :

- soit de la déclaration d'existence et d'identification souscrite auprès du centre de formalités des entreprises du preneur (imprimé **P0 agricole**, n° CERFA 11922, ou imprimé **M0 agricole-com**, n° CERFA 14116). Ces imprimés sont disponibles en ligne sur le site www.service-public.fr à la rubrique "Services en ligne et formulaires" ;

- soit de la dernière déclaration de TVA mentionnant le numéro du dossier (la déclaration **n° 3517 AGR - CA12 A**, n° CERFA 10968 ; le bulletin d'échéance
n° 3525 bis (n° CERFA 10967) ; la déclaration **n° 3310 CA3**, n° CERFA 10963). Ces imprimés sont disponibles en ligne sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaires".