

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-70-20-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

ENR - Mutations à titre onéreux d'immeubles autres que les échanges - Régimes spéciaux en faveur de l'agriculture - Acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale réalisées en vue de les donner à bail à de jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Titre 1 : Mutations autres que les échanges

Chapitre 7 : Régimes spéciaux en faveur de l'agriculture

Section 2 : Acquisitions d'immeubles ruraux dans les zones de revitalisation rurale réalisées en vue de les donner à bail à de jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation

Sommaire :

I. Conditions d'application du régime de faveur des acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale réalisées en vue de les donner à bail à de jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation

A. Immeubles concernés

B. Nature du bail

C. Qualité du preneur

II. Portée du régime de faveur des acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale réalisées en vue de les donner à bail à de jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation

III. Déchéance du régime de faveur des acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale réalisées en vue de les donner à bail à de jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation

A. Causes particulières de déchéance

B. Effets de la déchéance

1

L'article 1594 F quinquies E-II du CGI prévoit que le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement est réduit au taux visé à l'article 678 du CGI pour les acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) définies à l'article 1465 A II du CGI, sous réserve que l'acquéreur prenne, dans l'acte d'acquisition, l'engagement pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, de

justifier, au plus tard au terme d'un délai d'un an à compter de la date du transfert de propriété, que le bien acquis a été donné à bail à long terme ou à bail cessible à un jeune agriculteur bénéficiaire des aides à l'installation.

Ce taux s'applique aux acquisitions effectuées par l'acquéreur à hauteur d'une valeur globale n'excédant pas le seuil visé au dernier alinéa de l'article 1594 F quinquies E -II du CGI. .

La présente section expose successivement :

- les conditions d'application du régime de faveur ;
- la portée du régime de faveur;
- la déchéance du régime de faveur.

I. Conditions d'application du régime de faveur des acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale réalisées en vue de les donner à bail à de jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation

A. Immeubles concernés

10

La mesure concerne les acquisitions portant sur des immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale.

Le caractère d'immeuble rural se détermine par sa destination principale. Ainsi, sont qualifiés de ruraux, les immeubles qui sont principalement affectés à la production de récoltes agricoles, de fruits, les prairies, les terres labourables, les vignobles, les étangs à usage piscicole ainsi que les friches qui sont destinées à faire partie d'une exploitation agricole .

Par ailleurs, les immeubles ruraux acquis doivent être situés dans les zones de revitalisation rurale définies à l'article 1465 A,II du CGI.

B. Nature du bail

20

Le bénéfice du taux réduit de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement est subordonné à l'engagement pris dans l'acte d'acquisition par l'acquéreur, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, de justifier, au plus tard au terme d'un délai d'un an à compter de la date du transfert de propriété, que le bien acquis a été donné à bail à long terme ou à bail cessible à un jeune agriculteur bénéficiaire des aides à l'installation.

30

L'engagement de donner à bail à long terme doit être pris dans l'acte d'acquisition. Il concerne l'acquéreur lui-même et ses ayants cause à titre gratuit. L'acquéreur peut être une personne physique ou une personne morale.

40

Il doit être justifié au plus tard au terme d'un délai d'un an à compter de la date du transfert de propriété, de la conclusion d'un bail rural à long terme ou d'un bail cessible avec un jeune agriculteur bénéficiaire des aides à l'installation.

Cette justification résultera, en pratique, de la production d'une copie du bail enregistré accompagnée d'un document attestant de l'octroi des aides à l'installation du preneur.

Remarque : La preuve de l'octroi des aides à l'installation du preneur pourra notamment résulter de la production du certificat délivré par le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt visé à l'[article 1594 F quinquies E-II du CGI](#).

50

Le bail conclu doit être un bail à long terme ou d'un bail cessible hors du cadre familial. Il doit, donc, s'agir d'un bail conclu dans les conditions prévues à l'[article L 416-1 du Code rural et de la pêche maritime](#) à l'[article L 416-6 du Code rural et de la pêche maritime](#), l'[article L 416-8 du Code rural et de la pêche maritime](#) et l'[article L 416-9 du Code rural et de la pêche maritime](#), c'est-à-dire :

- d'un bail conclu pour une durée initiale de dix-huit ans au moins, sans possibilité de reprise triennale pendant son cours ;
- d'un bail conclu pour une durée minimale de vingt-cinq ans et pouvant, à l'expiration de cette période, se renouveler sans limitation de durée, par tacite reconduction ;
- d'un bail de carrière, qui est un bail conclu pour une durée de vingt-cinq ans au moins, portant sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure à la surface minimum d'installation (SMI) et prenant fin à l'expiration de l'année culturale durant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse ([article L 416-5 du Code rural et de la pêche maritime](#)).

Le bail cessible hors du cadre familial est quant à lui défini à l'[article L 418-1 du Code rural et de la pêche maritime](#) à l'[article L 418-5 du Code rural et de la pêche maritime](#).

C. Qualité du preneur

60

Le preneur doit être un jeune agriculteur bénéficiaire des aides à l'installation. Sont donc concernés les agriculteurs qui bénéficient des aides prévues à l'[article D 343-9 du Code rural et de la pêche maritime](#) et l'[article D 343-13 du code rural et de la pêche maritime](#). Pour précisions sur l'allocation de ces aides : cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-70-30-§ 70 et 80](#)).

Le preneur peut être exploitant individuel ou associé d'une société civile à objet agricole (cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-70-30-§ 90 à 120](#)).

II. Portée du régime de faveur des acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale réalisés en vue de les donner à bail à de jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation

70

Le tarif de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement est réduit lorsque toutes les conditions d'application du régime de faveur sont satisfaites et sous réserve de la conclusion d'un bail rural à long terme avec un jeune agriculteur bénéficiaire des aides à l'installation, au plus tard au terme d'un délai d'un an à compter de la date de la mutation de propriété.

Cette réduction de taux s'applique aux acquisitions effectuées par l'acquéreur, à hauteur d'une valeur globale n'excédant pas le seuil visé à l'[article 1594 F quinquies E II du CGI](#),

Le surplus du prix ou de la valeur est imposé selon le régime de droit commun.

III. Déchéance du régime de faveur des acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale réalisées en vue de les donner à bail à de jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation

A. Causes particulières de déchéance

80

En application de l'[article 1840 G ter I du CGI](#), lorsqu'une exonération ou une réduction de droits a été obtenue en contrepartie du respect d'un engagement ou de la production d'une justification, le non-respect de l'engagement ou le défaut de production de la justification entraîne l'obligation de payer les droits dont la mutation a été exonérée.

B. Effets de la déchéance

90

La déchéance du régime de faveur rend exigible dans le mois qui suit l'expiration du délai prévu pour produire la justification requise, le complément de droits et taxes dont l'acquisition a été dispensée, ainsi que l'intérêt de retard visé à l'[article 1727 du CGI](#)

100

Le complément de droits et taxes est calculé au tarif applicable à la date de la mutation ou des mutations concernées.

L'intérêt de retard prévu par l'[article 1727 du CGI](#) est calculé à compter du premier jour du mois suivant la date d'expiration du délai légal de présentation de l'acte à la formalité.