RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-70-10-20120912
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 par les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale (ZRR)

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 1 : Acquisitions par les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale

Sommaire :

I. Les conditions de l' acquisition par les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale (ZRR)
- A. Nature des biens concernés
- B. Nature de la mutation
- C. Qualité de l'acquéreur
  - 1. Bénéficiaires des aides à l'installation
    - a. La dotation d'installation aux jeunes agriculteurs
    - b. Les prêts à moyen terme spéciaux
  - 2. Exploitants individuels et associés d'une société civile à objet agricole
- D. Délai d'acquisition

II. Portée du régime de faveur des acquisitions par les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale (ZRR)
III. Obligations des parties
IV. Déchéance du régime de faveur des acquisitions par les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale (ZRR)
- A. Principe de la déchéance
- B. Effets de la déchéance

1

L'article 1594 F quinquies- E-I du CGI prévoit que les acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale définies au II de l'article 1465 A du CGI, qui sont effectuées par les agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation des jeunes agriculteurs prévues aux articles D 343-

9 et D 343-13 du code rural et de la pêche maritime, que les intéressés soient exploitants individuels ou associés d'une société civile à objet agricole, sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux visé à l'article 678 du CGI pour la fraction du prix ou de la valeur n'excédant pas 99 000 €, quel que soit le nombre des acquisitions, sous réserve qu'elles interviennent au cours des quatre années suivant l'octroi des aides, que l'acte précise la valeur des terres acquises depuis cette date par l'acquéreur ayant bénéficié du tarif réduit et soit appuyé d'un certificat délivré sans frais par le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt précisant la date de l'octroi des aides.

La présente section expose successivement :

-les conditions d'application des acquisitions par les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) (I)

- la portée du régime de faveur des acquisitions par les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) (II)

- les obligations des parties (III)

- la déchéance du régime de faveur des acquisitions par les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) (IV)

I. Les conditions de l' acquisition par les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale (ZRR)

10

Le bénéfice du taux réduit prévu à l'article 1594 F quinquies-E du CGI concerne exclusivement les acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale et destinés à être exploités par les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation.

A. Nature des biens concernés

20

Pour bénéficier du régime prévu par l'article 1594 Fquinquies E-I du CGI, l'acquisition doit porter sur des immeubles ruraux. En ce qui concerne la notion d'immeuble rural, il convient de faire application des principes exposés au BOI-ENR-DMTOI-10-70-30 §20.

30

Aux termes de l'article 1594 F quinquies E du CGI, les immeubles doivent être situés dans les zones de revitalisation rurales (ZRR) définies à l'article 1465 A-II du CGI.

B. Nature de la mutation

40

La taxation réduite s'applique aux ventes, quelle que soit leur forme (gré à gré, adjudication) mais également aux opérations qui, sans revêtir la forme d'une vente, n'en comportent pas moins transmission à titre onéreux de propriété en droit fiscal, c'est-à-dire, notamment, aux soultes

d'échanges ou de partages dans la mesure où la soulte est due par le jeune agriculteur bénéficiaire de l'aide, aux licitations ou cessions de droits successifs portant sur des immeubles ruraux, sous réserve que ces actes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles 748 et 750 du CGI. Dans le cas contraire, seul le droit visé à ces articles serait bien entendu exigible.

C. Qualité de l'acquéreur

50

L'article 1594 F quinquies E du CGI vise les agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation des jeunes agriculteurs prévues aux articles D 343-9 et D 343-13 du code rural et de la pêche maritime. Il s'agit, en pratique, des bénéficiaires de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs et des bénéficiaires des prêts à moyen terme spéciaux.

60

> Le régime de faveur édicté par l'article 1594 F quinquies E-I du CGI est applicable à la totalité du prix d'acquisition (dans la limite prévue par le texte) lorsque celle-ci est signée par le seul acquéreur bénéficiaire des aides à l'installation, alors même qu'il est marié sous un régime de communauté et que son conjoint n'est pas bénéficiaire desdites aides (RM Colcombet , n°21 736, AN 12 avril 1999, p. 2207).

Remarque : Cette solution, donnée pour l'ancien régime de faveur prévu à l'ancien article 1594 F du CGI, conserve toute sa portée pour le régime de faveur prévu à l'article 1594 F quinquies E-I du CGI.

1. Bénéficiaires des aides à l'installation

a. La dotation d'installation aux jeunes agriculteurs

70

Cette dotation est accordée, en règle générale, aux agriculteurs âgés de moins de 40 ans qui justifient de la capacité professionnelle requise et s'installent sur une exploitation dont l'importance permet aux intéressés de répondre aux conditions d'assujettissement au régime de protection sociale des personnes non salariées des professions agricoles en application de l'article L 722-4 du code rural et de la pêche maritime.

Pour bénéficier de cette aide, les jeunes agriculteurs doivent s'engager, en outre, à exercer pendant dix ans la profession d'agriculteur à titre principal, à tenir une comptabilité de gestion et à opter pour le régime simplifié de TVA agricole.

La décision d'octroi ou de refus de la dotation d'installation est notifiée au requérant par le préfet.

b. Les prêts à moyen terme spéciaux

80

Ils sont accordés, en règle générale, comme la dotation d'installation, aux agriculteurs âgés de 40 ans au plus à la date de l'installation, justifiant de la capacité professionnelle requise, qui s'installent sur une exploitation autonome ayant une importance permettant leur affiliation à l'AMEXA (régime de protection sociale agricole) et dont le projet fait apparaître un revenu d'installation prévisionnel suffisant.

Les jeunes agriculteurs doivent s'engager, en outre, à exercer, normalement pendant dix ans, l'activité de chef d'exploitation agricole à titre principal, à tenir une comptabilité de gestion et à opter pour le

régime simplifié d'imposition à la TVA.

Les prêts à moyen terme spéciaux ont pour objet de financer les dépenses à effectuer lors de la première installation, notamment pour la reprise totale ou partielle d'une exploitation et, le cas échéant, le paiement des soultes de partage.

Les prêts sont accordés directement par les établissements de crédit qui ont passé, à cet effet, une convention avec les ministres chargés de l'économie et de l'agriculture.

La décision d'octroi ou de refus du prêt est notifiée à l'exploitant par le préfet.

2. Exploitants individuels et associés d'une société civile à objet agricole

90

Le régime de faveur concerne les exploitants individuels ainsi que les associés d'une société civile à objet agricole qui bénéficient des aides à l'installation et respectent les conditions d'application du régime de faveur.

Peuvent donc, notamment, bénéficier du régime de faveur les associés :

- d'un groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) ;

- d'un groupement foncier agricole (GFA) ;

- d'une exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) ;

- d'une société civile d'exploitation agricole (SCEA) ;

- d'un groupement foncier rural (GFR) visé aux articles L 322-22 à L 322-24 du code rural et de la pêche maritime dès lors que les biens acquis sont des immeubles ruraux à usage agricole .

D. Délai d'acquisition

100

L'acquisition de l'immeuble rural doit intervenir dans le délai de quatre ans suivant l'octroi des aides.

Le délai se calcule de quantième à quantième à compter de la date de l'octroi de ces aides.

II. Portée du régime de faveur des acquisitions par les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale (ZRR)

110

Aux termes de l'article 1594 F quinquies E-I du CGI, le taux réduit s'applique aux acquisitions visées ci-dessus pour la fraction du prix ou de la valeur n'excédant pas la limite légale.

Ce plafond est apprécié sur l'ensemble des acquisitions effectuées dans les quatre ans suivant l'octroi des aides.

Ainsi, lorsque le prix de vente n'atteint pas ce plafond, la fraction non utilisée peut bénéficier du tarif réduit au titre d'acquisitions postérieures effectuées par la même personne à condition qu'elles interviennent au cours des quatre années suivant l'octroi de la dotation.

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

Enfin, en cas d'acquisitions successives, l'acte doit préciser la valeur des terres acquises depuis l'octroi des aides sous le bénéfice du tarif réduit.

III. Obligations des parties

120

Afin de bénéficier de la taxation réduite, l'acte constatant l'acquisition doit être appuyé :

- d'un certificat délivré sans frais par le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt attestant que l'acquéreur a été bénéficiaire de la dotation d'installation prévue à l'article D 343-9 du code rural et de la pêche maritime. Ce certificat doit mentionner la date de l'octroi de l'aide ;

- en ce qui concerne les bénéficiaires de prêts à moyen terme spéciaux d'installation, d'une attestation délivrée par l'établissement bancaire ayant accordé le prêt attestant que l'acquéreur a bénéficié d'un prêt à moyen terme spécial d'installation prévu à l'article D 343-13 du code rural et de la pêche maritime.

À défaut de production de ce certificat ou de cette attestation lors de la présentation de l'acte à la formalité, la taxe de publicité foncière est perçue dans les conditions de droit commun.

Cette perception est définitive.

130

En cas d'acquisitions successives susceptibles de bénéficier du régime de faveur, les actes suivants doivent, en outre, comporter le rappel des acquisitions effectuées par le même acquéreur, ayant bénéficié du même régime, et préciser le prix ou la valeur des biens précédemment acquis.

IV. Déchéance du régime de faveur des acquisitions par les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale (ZRR)

A. Principe de la déchéance

140

L'obtention du taux réduit du droit de mutation prévu par l'article 1594 F quinquies-E-I du CGI est conditionnée par l'octroi des aides prévues aux articles D 343-9 et D 343-13 du code rural et de la pêche maritime

Cependant, les agriculteurs peuvent être tenus de rembourser le montant des aides perçues s'ils ne respectent pas les conditions prévues par les textes susvisés : dépassement de la superficie maximale autorisée, abandon de la profession d'agriculteur, absence de tenue d'une comptabilité de gestion.

Le remboursement des aides à l'installation des jeunes agriculteurs entraîne la déchéance du régime de faveur accordé (CGI, art. 1840 G ter).

B. Effets de la déchéance

150

Elle rend exigible, à première réquisition, le complément de taxe de publicité foncière ou de droit d'enregistrement et de frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs dont les acquisitions avaient été dispensées. Ce complément est calculé au tarif applicable à la date de la mutation ou des mutations concernées.

En outre, l'acquéreur est tenu d'acquitter à première réquisition l'intérêt de retard prévu par l'article 1727 du CGI, calculé à compter du premier jour du mois suivant la date d'expiration du délai légal de présentation de l'acte à la formalité.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 04/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3116-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-DMTOI-10-70-10-20120912