RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BA-BASE-20-30-30-20130109
Date de publication : 09/01/2013

BA - Base d'imposition - Régimes réels d'imposition - Frais et charges - Dépenses relatives aux immeubles

Positionnement du document dans le plan :

BA - Bénéfices agricoles
Base d'imposition
Titre 2 : Régimes réels d'imposition
Chapitre 3 : Frais et charges
Section 3 : Dépenses relatives aux immeubles

Sommaire :

I. Immeubles appartenant à l'exploitant
A. Bâtiments d'exploitation et terres
1. Bâtiments
2. Terres
a. Les terres concernées figurent à l'actif du bilan de l'exploitation
b. L'exploitant a opté pour le maintien des terres dans son patrimoine privé
B. Maison d'habitation
II. Immeubles pris à bail
A. Principe
B. Fermages payés en nature
C. Droits d'entrée

I. Immeubles appartenant à l'exploitant

A. Bâtiments d'exploitation et terres

1

Ces immeubles ne peuvent donner lieu à aucune déduction au titre des loyers.

1. Bâtiments

10

Toutes les charges qui s'y rapportent sont susceptibles d'être admises en déduction dans les conditions de droit commun, sans qu'il y ait lieu d'opérer une distinction entre les charges locatives et celles qui incombent normalement au propriétaire.

2. Terres

a. Les terres concernées figurent à l'actif du bilan de l'exploitation

20

Les charges foncières ne sont déductibles des résultats d'exploitation, dans les conditions de droit commun, que si les terres qu'elles concernent figurent à l'actif du bilan. Ne sont déductibles que les charges foncières engagées au cours du ou des exercices au titre duquel l'inscription est effectuée.

En revanche, l'exploitant agricole ne peut déduire les charges foncières, relatives à ces terres, engagées au cours d'exercices antérieurs au titre desquels l'option pour le maintien des terres dans son patrimoine privé a été exercée.

b. L'exploitant a opté pour le maintien des terres dans son patrimoine privé

30

Lorsqu'un propriétaire exploitant a opté pour le maintien des terres dans son patrimoine privé (BOI-BA-BASE-20-10-20 au I-B), seules les charges de l'exploitation peuvent être déduites de ses résultats. En pareil cas, l'exploitant ne peut déduire des résultats de son exploitation les charges foncières qui incombent normalement au propriétaire et qui se rapportent à ces terres (taxe foncière sur les propriétés non bâties, déduction des intérêts d'emprunts, frais divers d'acquisition, etc).

Toutefois, il est admis à déduire le cinquième de la part communale de la taxe foncière des propriétés non bâties, la moitié de la taxe pour frais de chambre d'agriculture ainsi que la totalité de la cotisation pour le financement du budget annexe des prestations sociales agricoles.

A compter de l'exercice au titre duquel l'option est exercée et jusqu'à l'expiration de celle-ci (éventuellement après renouvellement), l'exploitant ne peut faire figurer au bilan ni les terres qu'il possédait au moment de l'option, ni celles qu'il acquiert ensuite. Si une telle inscription est constatée, il en est fait abstraction et la déduction des charges afférentes aux terres inscrites en infraction est refusée.

B. Maison d'habitation

40

Lorsque l'exploitant est autorisé à inscrire à l'actif de son bilan les locaux d'habitation qu'il occupe (BOI-BA-BASE-20-10-20 au I-C-1), il doit comprendre dans ses bénéfices la valeur locative réelle correspondante. En contrepartie, les charges afférentes à ces locaux sont admises en déduction.

En revanche, les charges non nécessitées par l'exercice de l'activité professionnelle, notamment celles afférentes à un lien non utilisé pour les besoins de l'activité professionnelle, ne sont pas prises en compte dans le résultat professionnel imposable, sauf exception, en application des dispositions du II de l'article 155 du code général des impôts (CGI). Pour plus de précisions sur cette règle de neutralisation des effets de la théorie du bilan, il convient de se reporter au BOI-BIC-BASE-90.

Au contraire, lorsque la maison de l'exploitant n'est pas inscrite à l'actif du bilan mais que certaines pièces sont utilisées pour les besoins de l'exploitation (bureau par exemple), seules les dépenses qui incombent normalement au locataire (ex. : chauffage, éclairage, réparations locatives telles que peintures intérieures, etc.) sont susceptibles d'être déduites. En revanche, les dépenses dont le paiement incombe au propriétaire (frais d'achat, intérêts d'emprunt, taxe foncière, réparation, amortissements, etc.) ne sont pas admises en déduction.

II. Immeubles pris à bail

A. Principe

50

Les agriculteurs sont admis à déduire, dans les conditions de droit commun, les loyers et fermages qu'ils versent aux propriétaires des biens utilisés pour les besoins de l'exploitation.

Toutefois, si la maison d'habitation occupée par l'exploitant ne fait pas partie intégrante de l'exploitation ou présente les caractéristiques d'une maison de maître, le loyer correspondant doit être considéré comme une dépense personnelle et distrait du montant des fermages déductibles.

B. Fermages payés en nature

60

Lorsque le preneur s'acquitte des fermages en nature, il peut :

- soit comprendre dans ses charges la valeur au prix de revient des produits cédés au bailleur. Mais cette même somme doit alors être ajoutée aux recettes de l'exercice ;

- soit s'abstenir de comptabiliser ces sommes tant en recettes qu'en dépenses. La charge correspondant au paiement des fermages en nature est alors constatée par la diminution du stock de sortie.

C. Droits d'entrée

70

Il peut arriver que des agriculteurs prenant à bail des terres précédemment exploitées par le propriétaire ou par un autre fermier acceptent de verser à leur prédécesseur une somme dépassant nettement la valeur des biens d'exploitation éventuellement acquis par eux (bâtiments, cheptel mort et vif, récoltes en terres, fumures, etc.).

80

Dans l'hypothèse où les intéressés peuvent justifier de ces versements de manière précise et détaillée, ils sont admis à en faire état pour la détermination de leurs bénéfices imposables dans les conditions suivantes :

- les sommes qui ont pour contrepartie l'entrée dans l'actif d'immobilisations ou d'éléments du stock sont immobilisées dans le premier cas et déduites des bénéfices imposables dans le second cas, sous la réserve formelle que ces sommes correspondent à la valeur réelle des éléments ainsi acquis et que toutes les justifications nécessaires soient fournies à cet effet ;

- le surplus des versements qui correspond au paiement d'un « droit d'entrée » est considéré :

- soit comme un supplément de loyer s'il est versé au propriétaire. Le débiteur peut donc le déduire de ses bénéfices imposables, cette déduction étant toutefois répartie sur toute la durée du bail ;

- soit comme un élément d'actif lorsqu'il est versé au fermier sortant. Le preneur entrant peut donc le faire figurer à l'actif de son bilan mais ne peut l'amortir.

90

Quant à la situation du bénéficiaire du « droit d'entrée », elle doit être réglée comme suit :

- lorsque le « droit d'entrée » est perçu par le propriétaire du fonds, celui-ci doit le comprendre dans ses revenus fonciers de l'année au cours de laquelle il l'a encaissé. Toutefois, les sommes ainsi perçues peuvent être assimilées à un revenu exceptionnel au regard des dispositions de l'article 163-0 A du CGI et imposées dans les conditions prévues à cet article ;

- lorsque le droit est perçu par le fermier sortant, il est pris en compte pour la détermination de la plus-value ou de la moins-value réalisée par l'intéressé au titre de l'exercice de la cession.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 05/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3988-PGP.html/identifiant=BOI-BA-BASE-20-30-30-20130109