Image not found or type unknown

Terres agricoles : pourquoi évaluer distinctement les sols et les plantations ?

publié le **18/06/2011**, vu **4737 fois**, Auteur : Soufiane JEMMAR

Les plus-values réalisées lors de la cession de terres agricoles conservées dans le patrimoine privé du contribuable relèvent du régime des plus-values des particuliers tandis que celles réalisées lors de la cession des plantations inscrites à l'actif de l'exploitation relèvent du régime des plus-values professionnelles. Dès lors, les contrats de vente devraient mentionner de manière distincte le prix du sol et celui des plantations.

Soufiane JEMMAR, Avocat en droit fiscal

Auteur de l'ouvrage « L'évaluation des biens et services en droit fiscal », L'Harmattan, Coll. Logiques Juridiques, 548 pages

*

Rescrit fiscal n° 2010/69

Modalités de détermination des plus-values immobilières des particuliers et des plus-values professionnelles. Cession de terres agricoles conservées dans le patrimoine privé de l'exploitant. Distinction dans l'acte de cession du prix de vente des terres de celui des plantations faites sur ces terres.

Question :

Lorsqu'un même acte retrace la cession de biens soumis à des régimes d'imposition distincts, la déclaration de plus-value (n° 2048 IMM) établie par le notaire pour le compte du vendeur doit-elle mentionner de manière distincte le prix des terres et celui des plantations ?

Réponse :

Les exploitants agricoles soumis à un régime de bénéfice réel (normal ou simplifié) doivent inscrire à l'actif de leur bilan l'ensemble des immeubles bâtis ou non bâtis dont ils sont propriétaires et qu'ils utilisent pour les besoins de l'exploitation. Les plus-values constatées lors de la cession de ces éléments d'actif sont soumises au régime des plus-values professionnelles.

Par exception à cette règle, et en application du I de l'article 38 *sexdecies* D de l'annexe III au code général des impôts, les terres agricoles peuvent, sous certaines conditions, être conservées

dans le patrimoine privé de l'exploitant.

Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession de ces terres relèvent du régime des plus-values des particuliers, à l'exception toutefois des plantations et améliorations foncières temporaires qui doivent obligatoirement figurer à l'actif.

En effet, la jurisprudence du Conseil d'Etat (arrêt du 25 juillet 1980, requête n 15122) considère que l'exception à l'obligation d'inscrire les immeubles à l'actif ne s'étend pas aux plantations, qui constituent un élément de l'actif immobilisé amortissable, distinct des terres qui les supportent.

Il résulte de cette jurisprudence, à laquelle l'administration s'est ralliée, que les plus-values réalisées lors de la cession de terres agricoles conservées dans le patrimoine privé du contribuable relèvent du régime des plus-values des particuliers tandis que celles réalisées lors de la cession des plantations inscrites à l'actif de l'exploitation relèvent du régime des plus-values professionnelles.

L'instruction administrative en date du 23 février 1981, publiée au *Bulletin officiel des impôts* sous la référence 5 E-2-81, indiquait déjà à cet égard que les contrats de vente devraient mentionner de manière distincte le prix du sol et celui des plantations.

En pratique, lorsqu'un même acte retrace la cession de biens soumis à des régimes d'imposition distincts, il appartient au notaire de préciser dans la déclaration de plus-value (n° 2048 IMM) établie pour le compte du vendeur :

- en page 1, partie « Désignation du bien vendu », sur la ligne « Nature », la mention « terres agricoles à l'exclusion des plantations » ;

- en page 2, au niveau du prix de cession, la fraction du prix de cession afférente aux biens détenus dans le patrimoine privé du vendeur.

Pour en savoir plus

RES N° 2010/69 (FI) - Modalités de détermination des plus-values immobilières des particuliers et des plus-values professionnelles. Cession de terres agricoles conservées dans le patrimoine privé de l'exploitant. Distinction dans l'acte de cession du prix de vente des terres de celui des plantations faites sur ces terres.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés