

Faciliter et simplifier l'activité agricole

Propositions de réforme du notariat

Septembre 2024

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
I. Des exploitations agricoles qui doivent s'adapter	7
II. Analyse de l'enquête flash des notaires via le réseau Marianne	7
III. Les propositions du notariat	9
A. Prendre en compte la nécessité, pour les agriculteurs, de diversifier leurs activités	9
Proposition 1 : modifier la définition de l'activité agricole afin d'y intégrer toutes les activités qu'un agriculteur réalise à titre accessoire et qui ont pour support physique ou économique l'exploitation agricole.	
B. Ouvrir l'objet social des GFA à des activités accessoires de valorisation de leur patrimoine et de production d'énergie renouvelable	10
1. Étendre l'objet des GFA pour leur permettre de louer à des tiers non-agriculteurs les biens immobiliers qu'ils détiennent et qui ont perdu leur affectation agricole en cours de vie sociale	10
Proposition 2 : étendre l'objet des GFA pour leur permettre de louer à un non-agriculteur, à titre accessoire à leur activité de gestion directe ou indirecte d'une ou plusieurs exploitations agricoles, des biens immobiliers leur appartenant qui ont perdu leur affectation agricole en cours de vie sociale, sans que cette activité accessoire ne compromette le bénéfice du régime fiscal de faveur en cas de transmission à titre gratuit des parts.	
2. Étendre l'objet des GFA pour favoriser la production d'énergie renouvelable	11
Proposition 3 : étendre l'objet des GFA pour leur permettre d'affecter à la production d'énergie renouvelable, à titre accessoire à leur activité de gestion directe ou indirecte d'une ou plusieurs exploitations agricoles, les biens immobiliers qu'ils possèdent. Cette affectation se ferait soit par voie de bail emphytéotique ou à construction au profit d'un tiers, soit par l'exploitation directe de ces installations productives d'énergies renouvelables, sans que cette activité accessoire ne compromette le bénéfice du régime fiscal de faveur en cas de transmission à titre gratuit des parts.	
C. Faciliter la transmission à titre gratuit d'une exploitation agricole en supprimant des freins fiscaux	11
Proposition 4 : alléger les droits de mutation à titre gratuit en matière de transmission des exploitations agricoles avec un report d'imposition des droits dus et une exonération totale au bout de 10 ou 15 ans par exemple.	
D. Faciliter l'installation des jeunes agriculteurs	12
Proposition 5 : permettre à tout jeune agriculteur faisant l'acquisition de foncier agricole dans les 4 ans maximum du dépôt de sa demande ou de l'obtention de la décision d'octroi de l'aide de bénéficiaire du régime de faveur prévu par l'article 1594 F quinquies E, I (TPF à 0,715 %), sans qu'il soit besoin de joindre au service de la publicité foncière un justificatif. Étendre ce même régime aux acquisitions réalisées par une personne s'engageant à donner à bail rural à long terme à un jeune agriculteur.	
E. Recentrer la régulation du foncier agricole sur le projet d'exploitation et simplifier sa mise en œuvre	13
Proposition 6 : créer un organisme unique, qui serait chargé à la fois de la régulation, de l'appropriation et de l'exploitation des terres agricoles. Cet organisme unique se verrait également confier le contrôle des déclarations préalables d'acquisition et d'exploitation, en se basant sur les objectifs suivants :	
<ul style="list-style-type: none">• garantir la viabilité économique des entreprises agricoles,• éviter la concentration excessive des terres et des exploitations,• lutter contre la spéculation foncière,• faciliter la transition agroécologique,• lutter contre l'artificialisation des sols,• encourager les activités liées à la multifonctionnalité du territoire rural,• et contrôler les compétences des agriculteurs	
F. Faciliter les opérations exemptées ou non soumises à l'autorisation administrative ou n'ouvrant pas de droit de préemption aux SAFER	14

Proposition 7 : concernant les opérations portant sur la répartition du capital ou des droits de vote des sociétés détenant ou exploitant du foncier, prévoir une déclaration simplifiée des opérations non soumises ou exemptées à l'autorisation administrative ou ne donnant pas ouverture au droit de préemption de la SAFER.

G. Inciter au portage du foncier agricole en créant un GFAI (Groupement foncier agricole d'investissement)

15

Proposition 8 : encourager la création d'un GFAI tel qu'il a été imaginé dans le projet de loi mais qui pourrait accueillir en son sein tant des personnes physiques que des personnes morales. Le but est d'inciter au portage foncier avec un appel public à l'épargne et de drainer des capitaux vers le milieu agricole.

ANNEXE. Retours de l'enquête du réseau Marianne (avril 2024)

17

INTRODUCTION

En 1970, l'activité agricole comptait 1 587 000 exploitations. Aujourd'hui, il n'en reste qu'environ 390 000. Ces exploitations sont de plus en plus grandes et les structures sociétaires montent en puissance.

Depuis la création du statut du fermage par l'ordonnance du 17 octobre 1945 et la loi du 13 avril 1946, des lois d'orientation agricoles se sont succédé environ tous les 10 ans.

Pour n'évoquer que la dernière, la Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture a placé l'agriculture sous le signe de l'agroécologie, dans l'objectif d'une performance à la fois économique, environnementale et sociale des exploitations agricoles.

Un projet de loi d'orientation pour la souveraineté en matière agricole et le renouvellement des générations a été enregistré sur le bureau de la Présidence de l'Assemblée nationale, le 3 avril 2024 (AN, n°2436). Il vise à préserver la souveraineté agricole et alimentaire du pays, en donnant à notre agriculture les moyens de relever les défis du renouvellement des générations en agriculture et des transitions imposées par le changement climatique et la crise environnementale, et en simplifiant et sécurisant l'exercice de l'activité agricole.

Cette future loi d'orientation se donne notamment pour ambition de refonder la politique d'incitation à l'installation des agriculteurs et à la transmission des exploitations par une offre de nouveaux outils au service du renouvellement des générations et des transitions. Elle se donne également pour objectif de bâtir un cadre simplifié d'action pour sécuriser et libérer l'exercice des activités agricoles, partant du constat qu'il ne peut pas y avoir de souveraineté alimentaire et agricole sans simplification des contraintes et des injonctions contradictoires qui pèsent sur la compétitivité de l'agriculture.

Plus que jamais, les agriculteurs sont confrontés à de nombreux défis, tels que la compétitivité, le changement climatique, les fluctuations des prix des matières premières et les exigences croissantes en matière de durabilité. Pour faire face à ces défis, il est essentiel d'avoir des outils juridiques adaptés et efficaces, permettant aux agriculteurs de diversifier leurs activités et de transmettre plus facilement leur exploitation.

Fort de son expertise dans l'accompagnement des exploitations agricoles au cours de leur vie et au moment de leur transmission, le notariat souhaite formuler huit propositions s'inscrivant dans ces objectifs.

Ces propositions s'articulent autour de sept axes :

- prendre en compte la nécessité, pour les agriculteurs, de diversifier leurs activités,
- ouvrir l'objet social des GFA à des activités accessoires de valorisation de leur patrimoine et de production d'énergie renouvelable,
- faciliter la transmission à titre gratuit d'une exploitation agricole en supprimant des freins fiscaux,
- faciliter l'installation des jeunes agriculteurs,
- recentrer la régulation du foncier agricole sur le projet d'exploitation et simplifier sa mise en œuvre,
- faciliter les opérations exemptées ou non soumises à l'autorisation administrative ou n'ouvrant pas de droit de préemption aux SAFER
- inciter au portage du foncier agricole en accompagnant la mise en place du GFAI (Groupement foncier agricole d'investissement).

EN SYNTHÈSE

Il convient de permettre aux agriculteurs de diversifier plus facilement leurs activités notamment en exerçant des activités touristiques ou de production d'énergie entretenant un lien économique ou géographique avec leur activité agricole exercée à titre principal. C'est l'objet de la **proposition 1** qui propose de **modifier la définition de l'activité agricole afin d'y intégrer toutes les activités qu'un agriculteur réalise à titre accessoire et qui ont pour support physique ou économique l'exploitation agricole.**

Le GFA, groupement fort répandu dans le monde agricole, doit voir son objet social élargi à la mise en valeur, à titre accessoire, de biens immobiliers lui appartenant qui ont perdu leur affectation agricole en cours de vie sociale, ce qui nous amène à la **proposition 2** visant à **étendre l'objet des GFA pour leur permettre de louer à un non-agriculteur, à titre accessoire à leur activité de gestion directe ou indirecte d'une ou plusieurs exploitations agricoles, des biens immobiliers leur appartenant qui ont perdu leur affectation agricole en cours de vie sociale, sans que cette activité accessoire ne compromette le bénéfice du régime fiscal de faveur en cas de transmission à titre gratuit des parts.**

Le foncier agricole détenu par des GFA doit pouvoir être mobilisé pour relever le défi de l'augmentation de la production d'énergie renouvelable dans notre mix-énergétique. La **proposition 3** y contribue en **étendant l'objet des GFA pour leur permettre d'affecter à la production d'énergie renouvelable, à titre accessoire à leur activité de gestion directe ou indirecte d'une ou plusieurs exploitations agricoles, les biens immobiliers qu'ils possèdent. Cette affectation se ferait soit par voie de bail emphytéotique ou à construction au profit d'un tiers, soit par l'exploitation directe de ces installations productives d'énergies renouvelables, sans que cette activité accessoire ne compromette le bénéfice du régime fiscal de faveur en cas de transmission à titre gratuit des parts.**

Face au défi du renouvellement des générations en agriculture, la transmission des exploitations est un enjeu majeur. Malgré les outils existants, la valeur vénale des biens peut être très élevée et particulièrement en matière viticole, alors que les revenus de l'exploitation peuvent être bien moindre ; c'est en ce sens qu'a été formulée la **proposition 4 : alléger les droits de mutation à titre gratuit en matière de transmission des exploitations agricoles avec un report d'imposition des droits dus et une exonération totale au bout de 10 ou 15 ans par exemple.**

Par ailleurs, une des nombreuses difficultés du monde agricole aujourd'hui concerne l'installation des jeunes agriculteurs qui doivent faire face à l'augmentation de la valorisation du foncier agricole. Or si certaines dispositions du Code des impôts instaurent un régime dérogatoire prévoyant des taux réduits en matière de droits d'enregistrement, ce régime n'est applicable que dans des zones de revitalisation rurale (ZRR) qui demeurent trop peu nombreuses. De surcroît, il pose des exigences de fourniture de justificatifs qu'il est matériellement difficile de satisfaire. Il est donc proposé de modifier ce dispositif au travers de la **proposition 5** qui vise à **permettre à tout jeune agriculteur faisant l'acquisition de foncier agricole, dans les 4 ans maximum suivant le dépôt de sa demande ou l'obtention de la décision d'octroi de l'aide, de bénéficier du régime de faveur prévu par l'article 1594 F quinquies E, I du CGI (TPF à 0,715 %), sans qu'il soit besoin de joindre au service de la publicité foncière un justificatif. Ce même régime serait étendu aux acquisitions réalisées par une personne s'engageant à donner à bail rural à long terme à un jeune agriculteur.**

Une autre difficulté à laquelle le monde agricole doit faire face concerne la régulation de l'appropriation et l'exploitation des terres agricoles afin de préserver l'intérêt public supérieur de la protection du territoire agricole. Cependant, les multiples outils actuels manquent de cohérence et d'efficacité.

Afin de concilier l'intérêt général et les intérêts particuliers de manière transparente, il est nécessaire de mettre en place un contrôle préalable du projet d'exploitation, basé sur des critères objectifs.

C'est pour répondre à cette difficulté que cette **proposition 6** vise à **créer un organisme unique, chargé à la fois de la régulation de l'appropriation et de l'exploitation des terres agricoles ; cet organisme unique se verrait confier le contrôle des déclarations préalables d'acquisition et d'exploitation, en se basant sur les objectifs suivants : garantir la viabilité économique des entreprises agricoles, éviter la concentration excessive des terres et des exploitations, lutter contre la spéculation foncière, faciliter la transition agroécologique, lutter contre l'artificialisation des sols, encourager les activités liées à la multifonctionnalité du territoire rural, et contrôler les compétences des agriculteurs.**

La colère exprimée par les agriculteurs cet hiver a souligné l'importance de trouver des solutions pour répondre aux demandes de simplification de la vie des exploitations agricoles. C'est dans ce sens que s'inscrit la **proposition 7** qui, **en ce qui concerne les opérations portant sur la répartition du capital ou des droits de vote des sociétés détenant ou exploitant du foncier, vise à prévoir une déclaration simplifiée des opérations exemptées ou non soumises à l'autorisation administrative ou ne donnant pas ouverture au droit de préemption de la SAFER.**

Enfin, afin de répondre à l'urgence de préserver notre souveraineté agricole, notre indépendance stratégique et de renouveler les générations, il est essentiel d'encourager le portage foncier et de drainer des capitaux vers le milieu agricole. Un des outils consiste dans la création d'un Groupement foncier agricole d'investissement (GFAI), disposant de la possibilité de faire un appel public à l'épargne et que différentes mesures d'adaptation permettraient de rendre efficace. Dans cette perspective, la **proposition 8** vise à **encourager la création d'un GFAI tel qu'il a été imaginé dans le projet de loi mais qui pourrait accueillir en son sein tant des personnes physiques que des personnes morales. Le but est d'encourager le portage foncier avec un appel public à l'épargne et de drainer des capitaux vers le milieu agricole.**

I. Des exploitations agricoles qui doivent s'adapter

Les exploitations agricoles en France se caractérisent par une grande diversité, tant en termes de taille que de type de production. Cependant, le monde agricole français fait face à de nombreux défis, notamment la pression foncière, les questions environnementales et le besoin de modernisation. C'est dans ce contexte que les Groupements fonciers agricoles (GFA) prennent toute leur importance. Les GFA sont des instruments financiers et juridiques qui permettent de conserver et de gérer le foncier agricole. Ils offrent une solution à plusieurs enjeux majeurs du secteur agricole, notamment en facilitant l'accès à la terre pour les jeunes agriculteurs et en préservant l'intégrité des exploitations.

Les avantages des GFA ne sont pas uniquement économiques. Ils contribuent également à la préservation du paysage rural et à la protection de l'environnement en favorisant une agriculture durable et responsable. En effet, les GFA peuvent imposer des conditions d'exploitation qui encouragent les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement.

Mais il convient de les adapter dans une stratégie agricole plus large, qui valorise l'innovation et le développement durable.

Le secteur agricole joue un rôle déterminant dans la transition énergétique vers les sources d'énergie renouvelables. Cette convergence entre agriculture et énergies renouvelables ouvre des perspectives innovantes pour la production énergétique durable tout en offrant aux agriculteurs des opportunités de diversification et de revenus supplémentaires.

L'intégration des énergies renouvelables dans le secteur agricole présente des défis, notamment en termes d'investissement initial, de compétences techniques et de réglementation. Cependant, elle offre également des avantages considérables, tels que la réduction des coûts énergétiques, la création de nouvelles sources de revenus, et la contribution à la lutte contre le changement climatique.

II. Analyse de l'enquête flash des notaires via le réseau Marianne

Le CSN a souhaité illustrer les constats posés ci-avant en lançant, comme il le fait régulièrement, une enquête auprès des 252 notaires de France labellisés Notaire Conseil du Monde Rural (NCRM), ce qui constitue un panel très représentatif des notaires spécialistes de la matière.

À la suite de cette enquête via le réseau Marianne, il apparaît que la définition des activités agricoles donnée par le code rural semble correspondre aux enjeux actuels de l'agriculture (78 %). Cependant, la convergence des besoins nationaux de production d'énergie renouvelable et la nécessité pour les agriculteurs de diversifier leurs activités amènent une grande majorité des notaires interrogés à souhaiter que l'activité consistant en la production d'énergie (panneaux photovoltaïques, éoliennes, méthanisation) soit qualifiée d'activité agricole lorsqu'elle est exercée par un agriculteur sur son exploitation ou avec les moyens de son exploitation (68 %).

Par ailleurs, il ressort de cette enquête que le Groupement foncier agricole (GFA) n'est plus adapté aux enjeux du portage du foncier agricole (72 %). Très peu de GFA sont créés avec des associés extérieurs à la famille (aucun pour 76 % des répondants), alors même que le GFA reste une structure prisée dans le cadre familial (au cours des années 2022 et 2023, 84 % des répondants ont créé au moins un GFA familial). Le principal obstacle à la création d'un GFA est la nature trop limitée des biens détenus et apportés (63 %). La limitation du type d'associés que peut accueillir un GFA constitue également un

frein non négligeable (24 %). La plupart des notaires interrogés ont déjà eu à connaître d'un projet de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque ou éolien) sur des parcelles de terrain appartenant à un GFA (56 %) et ont été contraints de conseiller le retrait des parcelles concernées du patrimoine du GFA, de manière à préserver la possibilité pour les associés du GFA de bénéficier de l'exonération partielle de droits de mutation en cas de transmission à titre gratuit des parts de ce GFA (97 %). Une écrasante majorité serait favorable à un texte qui donnerait la possibilité à un GFA, à titre accessoire, de consacrer une partie des biens immobiliers lui appartenant à la production d'énergie renouvelable, directement ou en donnant à bail emphytéotique ou à bail à construction à un tiers, sans que cela ne remette en cause la possibilité d'appliquer l'exonération partielle susvisée en cas de transmission à titre gratuit (92 %).

Le constat est fait d'une augmentation des transmissions d'exploitations familiales à titre onéreux plutôt que gratuit (51 %), la raison étant essentiellement économique, à savoir conserver son capital pour la retraite et/ou orienter le capital en résultant vers d'autres produits (62 %). Ce phénomène est accentué par l'absence de repreneur familial pour beaucoup d'exploitations agricoles et par la faiblesse des retraites agricoles. Les notaires interrogés ont, pour la plupart, déjà été confrontés à la situation dans laquelle des parents agriculteurs partant à la retraite ne peuvent envisager une donation et sont contraints de vendre leur exploitation à leurs descendants (57 %). Une proportion non négligeable des répondants (40 %) indique que des héritiers ont été contraints de vendre tout ou partie de la propriété agricole reçue par décès, afin de faire face au paiement des droits de mutation à titre gratuit. Beaucoup sont favorables à un système dans lequel, pour préserver le patrimoine immobilier agricole, le paiement des droits de mutation à titre gratuit dus par les héritiers serait reporté, ce report d'imposition prenant fin en cas de cession des biens par les héritiers (86 %) et se transformant en exonération définitive au bout de 15 ans (89 %).

Cette enquête montre également que le dispositif fiscal de faveur prévu par l'article 1594 F quinquies E du CGI permettant l'application d'une taxe de publicité foncière à taux réduit pour l'acquisition d'un bien rural par un jeune agriculteur au cours des quatre années suivant l'octroi de la « dotation jeune agriculteur » et/ou de prêts aidés, reste peu utilisé (38 % des notaires répondants ont réalisé de 1 à 3 ventes avec ce dispositif sur les années 2022 et 2023), ce qui justifie que l'on réfléchisse à son amélioration.

Plus généralement, il est souhaité une simplification des dispositifs de régulation du foncier agricole, particulièrement de celui mis en place par la loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 dite loi Sempastous. Les notaires appellent également de leurs vœux que le formidable outil de transmission que constitue le bail cessible hors du cadre familial soit encouragé par une clarification du régime fiscal applicable à la somme que peut percevoir le bailleur au moment de la conclusion du bail, appelée « pas-de-porte », qu'il serait souhaitable de voir comme une indemnité compensant la dépréciation du bien du bailleur.

Sur la base de cette enquête réalisée via le réseau Marianne, le notariat souhaite formuler les propositions suivantes.

III. Les propositions du notariat

A. Prendre en compte la nécessité, pour les agriculteurs, de diversifier leurs activités

La définition actuelle des activités agricoles donnée par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime est à la fois trop complexe et trop restrictive. Elle constitue un frein à la diversification des activités des agriculteurs, pourtant plus que jamais indispensable à leur survie. Elle n'intègre pas non plus les nouvelles fonctionnalités de l'agriculture, telles que les actions réalisées par les agriculteurs sur le périmètre de leur exploitation et qui contribuent à restaurer ou maintenir des écosystèmes dont la société tire des avantages et qui doit faire d'eux de véritables acteurs de la transition agroécologique.

La rédaction de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime doit être structurée pour plus de clarté, en distinguant tout d'abord, les activités agricoles par nature et celles se situant dans le prolongement de l'acte de production, ensuite, les activités agricoles par détermination de la loi et enfin, les activités agricoles par relation, c'est-à-dire ayant pour support l'exploitation agricole.

Le texte actuel, s'il envisage d'ores et déjà les activités ayant pour support l'exploitation, n'en définit pas précisément les contours, ce qui est source de contentieux. Sa simplification s'impose afin de réputer agricoles toutes les activités économiques qu'un agriculteur réalise et qui ont pour support physique ou économique l'exploitation agricole (agrotourisme, activités de production d'énergie, notamment). Les activités de méthanisation appartiendraient à cette catégorie et n'auraient pas à être envisagées distinctement.

Cette extension de la définition des activités agricoles apporterait également une simplification aux agriculteurs exerçant leur activité au sein de sociétés civiles. À ce jour, les nombreux agriculteurs exerçant en sociétés civiles ne peuvent sereinement envisager de diversifier leurs activités sans contrevenir au caractère civil de leur société et risquer de faire naître une société commerciale créée de fait.

Cette possibilité de diversification des activités doit être ouverte tant aux agriculteurs qui exercent une activité agricole par nature qu'à ceux dont l'activité est agricole par détermination de la loi.

Prendre en compte ce caractère multifonctionnel de l'agriculture implique cependant de veiller à ne pas engendrer des situations abusives et à ne pas discriminer. C'est pourquoi il paraît nécessaire de s'appuyer sur le répertoire national des entreprises (RNE) pour réserver la qualification d'activités agricoles par relation à ceux – mais à tous ceux - qui sont identifiés par ce répertoire comme actifs agricoles. Une adaptation des dispositions de l'article L. 311-2 du Code rural et de la pêche maritime s'impose donc afin que l'immatriculation au RNE en tant qu'actifs agricoles soit réservée aux personnes exerçant une activité agricole par nature ou par détermination de la loi.

Proposition 1 : modifier la définition de l'activité agricole afin d'y intégrer toutes les activités qu'un agriculteur réalise à titre accessoire et qui ont pour support physique ou économique l'exploitation agricole.

B. Ouvrir l'objet social des GFA à des activités accessoires de valorisation de leur patrimoine et de production d'énergie renouvelable

I. Étendre l'objet des GFA pour leur permettre de louer à des tiers non-agriculteurs les biens immobiliers qu'ils détiennent et qui ont perdu leur affectation agricole en cours de vie sociale

Les Groupements fonciers agricoles (GFA) sont des structures sociétaires dédiées à la conservation du foncier agricole. Le recours à ces structures est très répandu dans le monde agricole. Le GFA peut être « Bailleur » lorsqu'il donne à bail rural à long terme les terres constituant l'actif social au profit d'un preneur, personne physique ou morale, en vue de l'exploitation desdites terres agricoles par ce dernier, ou « Exploitant » lorsqu'il exploite en faire-valoir direct. La réglementation du GFA souffre aujourd'hui d'un manque de souplesse lié à la définition de son objet social par l'article L. 322-6 du Code rural et de la pêche maritime, qui ne vise que la création ou la conservation d'une ou plusieurs exploitations agricoles dont il doit assurer ou faciliter la gestion. Or, il peut arriver qu'un GFA soit amené, au cours de sa vie sociale, à détenir des biens qui ne sont plus affectés à l'exploitation agricole et qu'il soit conduit, dans le cadre d'une saine gestion, à valoriser en les donnant à bail pour une activité non agricole (bail d'habitation ou autre).

En l'état actuel de sa rédaction, l'objet social du GFA tel que défini par l'article L. 322-6 du Code rural et de la pêche maritime ne semble pas permettre au GFA ce type d'activités. Or, toute infraction aux dispositions régissant les GFA est de nature à empêcher l'application des avantages fiscaux liés aux parts de GFA. Ainsi, la présence, dans le patrimoine du GFA, d'une parcelle agricole louée par bail emphytéotique, de même que l'implantation d'une éolienne sur une parcelle détenue par un GFA (RM André n° 04105, JO Sénat du 21 août 2008, p. 1650) est de nature à remettre en cause l'exonération partielle de DMTG prévue au 4° du I de l'article 793 du CGI (BOI-ENR-DMTG-10-20-30-30).

Les associés du GFA sont alors contraints de sortir ces biens du patrimoine du Groupement alors même qu'ils composent un ensemble géographiquement cohérent avec les immeubles agricoles. Ceci aboutit à un éclatement de ce que l'on qualifie parfois de corps de ferme. Cette dissociation de propriété se révèle complètement artificielle et en contradiction avec la philosophie du GFA qui vise, à l'inverse, à conserver l'unité des exploitations agricoles.

Il convient donc d'élargir l'objet social du GFA à la mise en valeur, à titre accessoire à son activité de gestion directe ou indirecte d'une ou plusieurs exploitations agricoles, de biens immobiliers lui appartenant qui ont perdu leur affectation agricole en cours de vie sociale, en lui permettant de les louer à un non-agriculteur par bail d'habitation ou tout autre type de bail. De cette manière, le GFA qui louera ces biens, à titre accessoire, à un tiers non-agriculteur, ne pourra pas être regardé comme fonctionnant en contravention avec les règles qui le régissent. En conséquence, un tel GFA continuera à offrir la possibilité d'appliquer le régime fiscal de faveur lié à l'existence d'un bail rural à long terme prévu par l'article 793-1, 4° du CGI, au moment de la transmission à titre gratuit des parts.

Proposition 2 : étendre l'objet des GFA pour leur permettre de louer à un non-agriculteur, à titre accessoire à leur activité de gestion directe ou indirecte d'une ou plusieurs exploitations agricoles, des biens immobiliers leur appartenant qui ont perdu leur affectation agricole en cours de vie sociale, sans que cette activité accessoire ne compromette le bénéfice du régime fiscal de faveur en cas de transmission à titre gratuit des parts.

2. Étendre l'objet des GFA pour favoriser la production d'énergie renouvelable

Cette limitation de l'objet des GFA est également à rebours des enjeux climatiques que doivent porter les acteurs du monde agricole. Dans la dynamique du plan climat-énergie engageant la France à développer sur son territoire les énergies renouvelables, les détenteurs de foncier agricole, y compris les GFA qui détiennent une part importante du foncier agricole, sont de plus en plus sollicités pour implanter des panneaux solaires ou photovoltaïques sur les terres ou sur les bâtiments agricoles. En effet, la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi APER, vise à accélérer et faciliter les procédures d'implantation de ce type de projets, afin de permettre à la France d'atteindre ses objectifs énergétiques, dont la neutralité carbone à horizon 2050.

Dès lors, devant l'accélération des propositions faites aux détenteurs de foncier agricole d'implanter des installations d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, éolienne,...) sur les terres ou sur les bâtiments agricoles, et dans un but de conservation du foncier agricole, support de l'exploitation, des mesures doivent être prises pour faciliter la transmission à titre gratuit, sans compromettre la capacité productive agricole au regard des enjeux de souveraineté alimentaire et de préservation des terres agricoles.

Il est donc proposé d'autoriser le GFA à consacrer une partie accessoire des immeubles à destination agricole qu'il possède à la production d'énergie renouvelable, soit par voie de bail emphytéotique ou à construction à un exploitant d'énergie renouvelable, soit en exploitant directement ces installations productives d'énergies renouvelables, tout en bénéficiant du régime fiscal de faveur lors d'une donation des parts ou d'une succession.

Proposition 3 : étendre l'objet des GFA pour leur permettre d'affecter à la production d'énergie renouvelable, à titre accessoire à leur activité de gestion directe ou indirecte d'une ou plusieurs exploitations agricoles, les biens immobiliers qu'ils possèdent. Cette affectation se ferait soit par voie de bail emphytéotique ou à construction au profit d'un tiers, soit par l'exploitation directe de ces installations productives d'énergies renouvelables, sans que cette activité accessoire ne compromette le bénéfice du régime fiscal de faveur en cas de transmission à titre gratuit des parts.

C. Faciliter la transmission à titre gratuit d'une exploitation agricole en supprimant des freins fiscaux

Dans de nombreuses hypothèses, le projet du chef d'exploitation serait de transmettre son activité à un ou plusieurs de ses descendants. Pourtant, la valeur de l'entreprise agricole, spécialement de son support foncier, peut être un frein à cette transmission. L'aspect fiscal n'est pas négligeable.

Il existe certes des mécanismes censés atténuer cette difficulté :

- d'une part, le bail rural à long terme. Le calcul des droits de mutation applicables lors de la transmission par donation ou succession d'un bien loué par bail à long terme se fait après application d'une exonération de 75 % jusqu'à 300 000 euros et 50% au-delà, à condition que le bénéficiaire de la donation ou de la succession conserve ensuite le bien pendant une durée de 5 ans. La loi de finances pour 2023 ajoute que pour un engagement de conserver pendant 10 ans, l'exonération de 75% s'applique jusqu'à 500 000 euros et 50% au-delà. Un mécanisme similaire existe pour les parts des Groupements fonciers agricoles, sous condition.

- d'autre part, le « pacte Dutreil ». Le dispositif permet de transmettre une entité professionnelle en bénéficiant d'un abattement sur la base taxable de 75 %. Le mécanisme repose sur un engagement collectif de conservation des titres, suivi d'une obligation de conserver par les héritiers ou donataires pendant 4 ans, avec obligation pour l'un d'eux pendant 3 ans d'y exercer une fonction de direction ou son activité professionnelle à titre principal. L'entité transmise doit surtout réaliser une activité professionnelle agricole : sont donc exclues les GFA non exploitants ou les SCI.

Ces dispositifs, même couplés avec l'ingénierie patrimoniale traditionnelle (donations en démembrement, par tranches successives), peuvent laisser une charge fiscale très importante aux descendants bénéficiant de la transmission. Et cela, particulièrement dans le cas d'importants domaines viticoles, dont la valeur vénale peut être très élevée et déconnectée des revenus réels de l'exploitation (ce qui rend difficile l'hypothèse d'un endettement pour financer la charge fiscale). Ce problème peut alors inciter les héritiers à vendre le domaine, en pratique, très souvent à un repreneur étranger.

Il pourrait être judicieux que la fiscalité, ici, s'inspire des principes admis pour favoriser les investissements et restructurations d'entreprises, où existent des mécanismes de report ou de sursis d'imposition de la plus-value.

En conséquence, les dispositifs fiscaux susmentionnés, dans le cadre agricole, pourraient être améliorés en prévoyant un report de l'imposition de la mutation à titre gratuit, jusqu'à l'éventuelle aliénation par les descendants. Le montant de l'impôt serait immédiatement liquidé, seul son versement serait en report. Dans l'hypothèse d'une vente ultérieure, un prix étant perçu, les droits de mutation mis en report seraient alors versés.

Il conviendrait de procéder à une modification de l'article 793 bis du Code général des impôts.

En cas de poursuite d'exploitation pendant une durée à déterminer, qui pourrait être de 10 ou 15 ans par exemple, les droits de mutation mis en report cesseraient alors définitivement d'être dus.

Proposition 4 : alléger les droits de mutation à titre gratuit en matière de transmission des exploitations agricoles avec un report d'imposition des droits dus et une exonération totale au bout de 10 ou 15 ans par exemple.

D. Faciliter l'installation des jeunes agriculteurs

Afin de faciliter l'installation des jeunes agriculteurs, l'article 1594 F quinquies E du CGI institue un taux réduit de taxe de publicité foncière au taux de 0,71498 % au profit des jeunes agriculteurs qui réalisent l'acquisition d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale définies au II de l'article 1465 A du CGI.

Ces zones de revitalisation rurale sont peu nombreuses (certains départements n'en comptent aucune), ce qui rend très rare l'application du taux réduit, et leur pérennité n'est pas assurée.

Ce régime dérogatoire est réservé aux jeunes agriculteurs qui justifient avoir bénéficié d'une dotation d'installation aux jeunes agriculteurs ou d'un prêt d'installation à moyen terme spécial. Ce taux réduit ne s'applique qu'aux acquisitions ou fractions d'acquisition ne dépassant pas 99 000 €. Lorsque le prix de vente n'atteint pas ce plafond, la fraction non utilisée pourra bénéficier du tarif réduit au titre d'acquisitions postérieures effectuées par la même personne, à condition qu'elles interviennent au cours des 4 années suivant l'octroi de la dotation.

La dotation d'installation jeune agriculteur doit avoir été obtenue depuis moins de 4 ans au jour de l'acquisition. La décision d'octroi de l'aide doit être annexée à l'acte de vente et produite au service de la publicité foncière. À défaut de production du justificatif lors de la présentation de l'acte à la formalité, la taxe de publicité foncière est perçue au taux normal. Cette perception est définitive.

Constatant que les délais d'instruction des demandes de dotation d'installation aux jeunes agriculteurs et que la délivrance des justificatifs nécessaires ne sont pas compatibles avec les délais liés à l'acquisition des biens immobiliers, les conditions matérielles pour bénéficier de l'application de ce régime visant à favoriser l'installation des jeunes agriculteurs sont souvent difficiles à réunir et contraignent certains jeunes agriculteurs à devoir se passer de ce dispositif, pourtant destiné à les encourager. Cette impossibilité matérielle entraîne des conséquences lourdes et irréversibles sur la trésorerie des jeunes agriculteurs.

Il est proposé d'étendre le dispositif à tout le territoire, sans égard pour la zone d'installation, afin de préserver une égalité entre les jeunes agriculteurs qui s'installent et simplifier l'application de ce dispositif.

Proposition 5 : permettre à tout jeune agriculteur faisant l'acquisition de foncier agricole dans les 4 ans maximum du dépôt de sa demande ou de l'obtention de la décision d'octroi de l'aide de bénéficier du régime de faveur prévu par l'article 1594 F quinquies E, I (TPF à 0,715 %), sans qu'il soit besoin de joindre au service de la publicité foncière un justificatif. Étendre ce même régime aux acquisitions réalisées par une personne s'engageant à donner à bail rural à long terme à un jeune agriculteur.

E. Recentrer la régulation du foncier agricole sur le projet d'exploitation et simplifier sa mise en œuvre

Compte tenu des enjeux collectifs de souveraineté alimentaire et de protection de l'environnement des espaces agricoles et naturels, la régulation de l'appropriation et de l'exploitation du foncier est indispensable à la pérennité du territoire rural. Cette régulation doit être guidée par l'intérêt public supérieur de la protection du territoire agricole : il s'agit donc d'assurer le maintien d'une activité productive compatible avec les impératifs de durabilité.

À ce jour des outils existent mais ils manquent de cohérence et d'efficacité. D'un côté, le contrôle de la propriété est confié aux SAFER, mais leur pouvoir est finalement limité. En effet, leurs moyens économiques ne sont pas toujours à la hauteur des besoins, leur statut est discutable (société de droit privé), mais surtout, plus que celui de l'identité de son propriétaire, l'enjeu fondamental pour une terre est celui de ses conditions d'exploitation. Ces dernières sont actuellement soumises à un deuxième organe de régulation, le contrôle des structures. Mais leurs critères d'interventions sont peu lisibles, et en pratique il existe des écarts importants dans l'efficacité de leur intervention selon les départements. Cette pluralité des outils et des acteurs nuit à l'efficacité d'une politique basée sur la lutte contre l'artificialisation et l'accaparement des terres, mais aussi sur l'installation et le maintien des agriculteurs.

Il apparaît en outre qu'au-delà de l'identité du propriétaire, la qualité et le projet d'exploitation est bien plus fondamental au regard des besoins de la collectivité. Ainsi, la dissociation du contrôle de la propriété et de l'exploitation apparaît à la fois complexe et peu efficace.

En conséquence, il convient de mettre en place un contrôle en amont des opérations sur les terres et les exploitations agricoles, basé sur des critères objectifs permettant de concilier intérêt général et particulier en toute transparence.

Proposition 6 : créer un organisme unique, qui serait chargé à la fois de la régulation, de l'appropriation et de l'exploitation des terres agricoles. Cet organisme unique se verrait également confier le contrôle des déclarations préalables d'acquisition et d'exploitation, en se basant sur les objectifs suivants :

- garantir la viabilité économique des entreprises agricoles,
- éviter la concentration excessive des terres et des exploitations,
- lutter contre la spéculation foncière,
- faciliter la transition agroécologique,
- lutter contre l'artificialisation des sols,
- encourager les activités liées à la multifonctionnalité du territoire rural,
- et contrôler les compétences des agriculteurs

F. Faciliter les opérations exemptées ou non soumises à l'autorisation administrative ou n'ouvrant pas de droit de préemption aux SAFER

En l'état du droit positif, la SAFER est informée de toute aliénation de parts ou actions de sociétés détenant en propriété ou en jouissance des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole ou détenant des droits sur de telles sociétés (article L 141-I-1 I CRPM avec renvoi à L 141-I II CRPM). Par ailleurs la SAFER dispose d'un droit de préemption en cas de cession de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet l'installation d'un agriculteur (article L 143-I alinéa 8 CRPM). Enfin la SAFER fait office de service instructeur du préfet (article R 333-5 CRPM) dans le cadre du dispositif de lutte contre l'accaparement des terres agricoles prévu aux articles L 333-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Or il apparaît que dans nombre d'opérations de cession ou plus largement d'aliénation de parts ou actions de sociétés concernées, le droit de préemption de la SAFER (faute de cession de la totalité des parts ou actions) ne trouve pas à s'appliquer. De même faute de prise de contrôle ou de dépassement du seuil d'agrandissement significatif ou encore à raison d'une cause d'exemption visée au V de l'article L 333-2 du code rural et de la pêche maritime, l'opération sociétaire ne rentre pas dans la procédure d'autorisation au titre de la loi Sempastous. La SAFER n'a enfin dans un tel domaine aucune mission statisticienne, compte tenu du fait que les terres, étant détenues au sein de la société dont les titres sociaux sont cédés, ne peuvent voir leur valeur déterminée.

Il apparaît par conséquent opportun, à des fins de simplification et d'efficience du droit, que ces opérations non concernées par les dispositifs susvisés fassent l'objet d'une déclaration a minima, c'est-à-dire simplifiée ; tout en permettant à la SAFER territorialement compétente de vérifier la réalité de la situation.

Il conviendrait donc de créer un article prévoyant un dispositif de déclaration simplifiée pour les opérations exemptées d'autorisations préalables et visées à l'article L 333-2 V du Code rural et de la pêche maritime.

Proposition 7 : concernant les opérations portant sur la répartition du capital ou des droits de vote des sociétés détenant ou exploitant du foncier, prévoir une déclaration simplifiée des opérations non soumises ou exemptées à l'autorisation administrative ou ne donnant pas ouverture au droit de préemption de la SAFER.

G. Inciter au portage du foncier agricole en créant un GFAI (Groupement foncier agricole d'investissement)

En 1970, le législateur a créé deux outils majeurs pour l'agriculture : le Groupement foncier agricole et le bail à long terme. L'enjeu essentiel a été de décharger l'héritier repreneur du rachat des terres. Le montage classique pour ce faire est de dissocier la propriété de l'exploitation : les terres sont tout d'abord apportées par les parents à un GFA qui consent un bail à long terme au profit de l'enfant agriculteur, puis les parts de ce GFA sont données par les parents à l'ensemble des enfants. Cette loi a donné naissance au GFA familial dont l'intérêt, plus de cinquante ans après sa création, n'est plus à démontrer.

Cette même loi a, par sa rédaction et son objectif d'un portage du foncier familial, créé des freins au développement du GFA hors cadre familial.

En 2024, force est de constater que l'agriculture a besoin de nouveaux outils et que le portage du foncier par un GFAI peut être un pilier du développement de l'agriculture hors cadre familial. Les terres sont portées par un GFAI et données par bail à long terme à l'agriculteur.

Les freins au développement du GFAI sont au nombre de cinq.

- **Une surface d'exploitation limitée** - En dehors du cadre familial, le GFA ne peut pas être propriétaire de plus de 30 fois la surface minimale d'assujettissement (SMA). Cette règle est posée par le Code rural et de la pêche maritime et la surface minimale d'assujettissement est définie par décret compte tenu des caractéristiques naturelles de chaque région agricole.
- **Des apports limités** - Les apports au profit d'un GFA pour la constitution de son capital social sont limitativement énumérés par le Code rural. Il s'agit d'immeubles ou de droits immobiliers à destination agricole apportés en pleine propriété, mais aussi d'apports en numéraire. Une limite importante a été imposée au GFA non familial, lequel ne doit pas être constitué par plus de 30 % d'apports en numéraire.
- **Des associés limités** - Pour éviter la financiarisation des terres agricoles, le législateur a limité l'entrée des personnes morales aux GFA. Certaines personnes morales peuvent être membres d'un GFA mais elles sont triées sur le volet. Les sociétés d'aménagement foncier et agricole (SAFER) tiennent une place particulière. Depuis 2014, les coopératives et les sociétés d'intérêt collectif (SIC) sont autorisées à être membres d'un GFA et pas seulement comme auparavant en zone de montagne. Encore rare en pratique, sont également autorisées depuis 1993 à être associées d'un GFA : les compagnies d'assurance et de capitalisation ou leurs groupements constitués à cet effet ainsi que les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers et agréées pour cet objet unique par arrêté interministériel.
- **Des fonctions limitées** - Pour toutes ces personnes morales l'adhésion à un GFA est admise sous deux conditions :
 - l'ensemble des biens immobiliers du GFA doit être loué par bail à long terme à un ou plusieurs membres du GFA ;
 - les personnes morales autres que la SAFER ne peuvent exercer dans le Groupement aucune fonction de gestion, d'administration ou de direction.
- **Une responsabilité indéfinie** - La responsabilité indéfinie des associés à l'instar des sociétés civiles de droit commun est un frein au développement du GFA d'investissement.

Afin de permettre le développement du GFAl, il sera nécessaire de prévoir un texte qui lève les différentes contraintes énoncées supra et rapproche le GFAl du Groupement forestier d'investissement à savoir :

- ne plus limiter la surface de l'exploitation à 30 SMA pour les GFA non familiaux ;
- ne plus limiter le pourcentage du capital social en numéraire en présence d'associés personnes morales ;
- ouvrir le capital social à toute personne morale ;
- ne plus interdire aux personnes morales des activités de gestion, d'administration ou de direction ;
- limiter la responsabilité des associés au montant de leurs apports ;
- ne plus limiter aux associés du GFAl la qualité de preneur du bail à long terme ;
- permettre, à l'instar, depuis 2014, du Groupement forestier d'investissement, l'appel public à l'épargne ;
- permettre, à l'instar, depuis 2014, du Groupement forestier d'investissement, aux souscripteurs de parts de GFAl, de pratiquer une réduction d'impôt ;
- par le cumul de l'ensemble de ces modifications, fluidifier le second marché des parts de GFAl.

Proposition 8 : encourager la création d'un GFAl tel qu'il a été imaginé dans le projet de loi mais qui pourrait accueillir en son sein tant des personnes physiques que des personnes morales. Le but est d'inciter au portage foncier avec un appel public à l'épargne et de drainer des capitaux vers le milieu agricole.

ANNEXE. Retours de l'enquête du réseau Marianne (avril 2024)

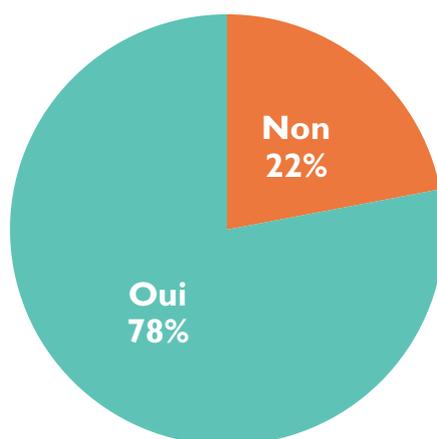
Remarques liminaires

Par message de la Présidente du CSN du 24 avril 2024, un questionnaire en ligne a été adressé aux **252 notaires labellisés Notaire Conseil du Monde Rural (NCRM)**, ce qui constitue un panel très représentatif des notaires spécialistes de la matière.

Le CSN a reçu 64 réponses entre le 24 avril et le 15 mai, date limite de cette enquête. Le taux de réponse s'élève à 25,4 %, soit le quart du panel interrogé.

Analyse des réponses, sur la **base globale de 64 répondants** :

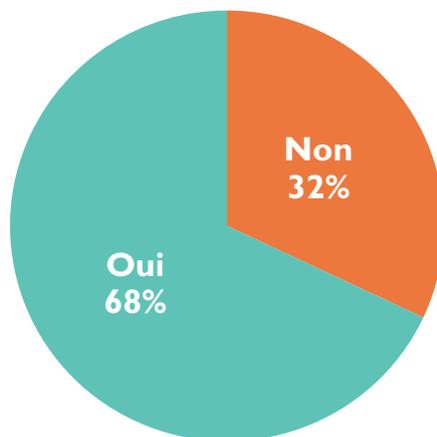
- I. Pensez-vous que la définition de l'activité agricole donnée par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime est toujours adaptée aux enjeux actuels de l'agriculture ?**



Près de 8 notaires sur 10 estiment que l'activité agricole est adaptée aux enjeux actuels de l'agriculture qui repose principalement sur l'acte de production animale ou végétale.

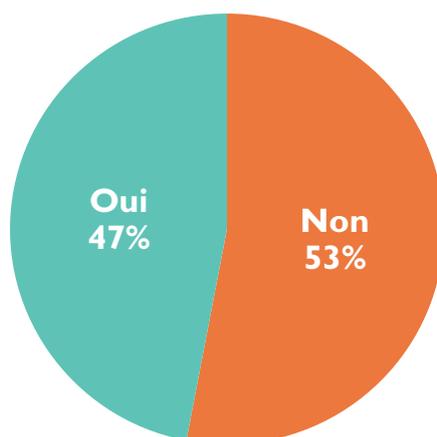
2. **Si oui à la question 1, l'activité consistant en la production d'énergie (panneaux photovoltaïques, éoliennes, méthanisation) doit-elle selon vous être qualifiée d'activité agricole lorsqu'elle est exercée par un agriculteur sur son exploitation ou avec les moyens de son exploitation ?**

Sur la base de **50 réponses positives** renseignées



Les notaires confirment à une large majorité (plus des 2/3) que la notion d'activité agricole doit être élargie pour inclure la production d'énergie (panneaux photovoltaïques, éoliennes, méthanisation) lorsqu'elle a pour support l'exploitation agricole.

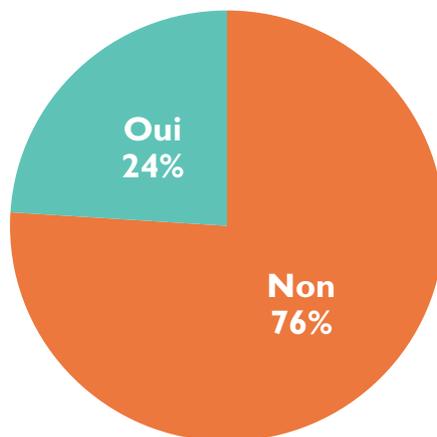
3. **La location de gîtes ruraux ou de chambres d'hôtes par un agriculteur, sur son exploitation, doit-elle selon vous être qualifiée d'activité agricole ?**



Les notaires restent plus réservés pour considérer l'activité de gîtes ruraux ou de chambres d'hôtes comme une activité agricole même si presque la moitié souhaiterait que cette activité accessoire soit prise en compte pour permettre aux agriculteurs de se diversifier.

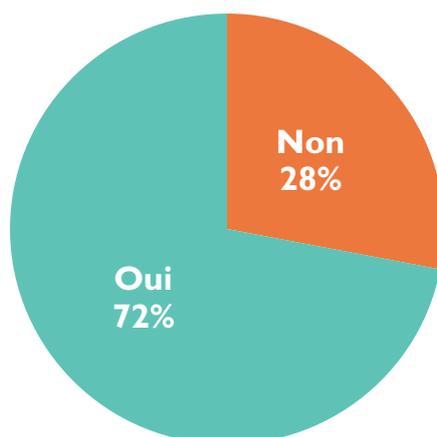
4. **Si vous avez répondu oui aux questions 2 et 3 vous paraîtrait-il pertinent de poser comme limite que ces activités doivent être réalisées par une personne physique immatriculée en tant qu'agriculteur actif au Registre national des entreprises ou par une personne morale dont le dirigeant est ainsi immatriculé ?**

Sur la base de **17 réponses positives** renseignées aux questions 2 et 3



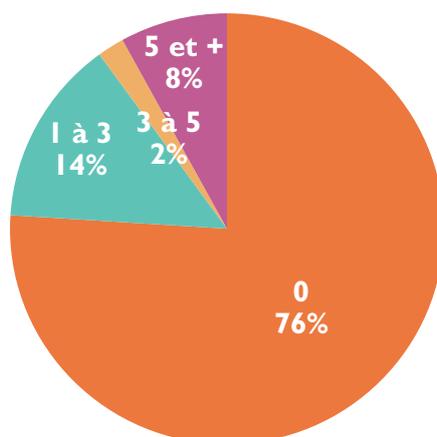
Pour 1/4 des notaires les activités accessoires doivent cependant être réalisées par des agriculteurs actifs immatriculés au Registre national des entreprises ou par une personne morale dont le dirigeant est ainsi immatriculé.

5. **Pensez-vous que le Groupement foncier agricole (GFA) soit toujours adapté au portage du foncier agricole ?**



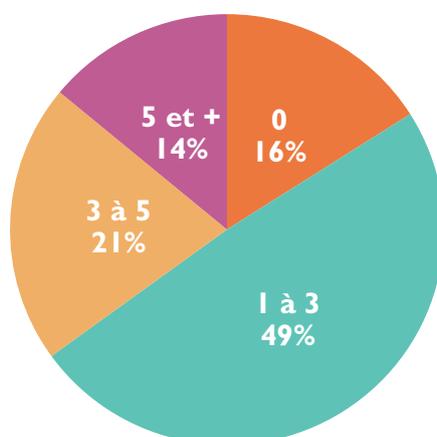
Pour plus de 7 notaires sur 10, le GFA n'est clairement plus adapté pour le portage foncier.

6. Au cours des années 2022 et 2023, combien de GFA avec des associés extérieurs à la famille ont été créés au sein de votre Étude ?



Au cours des 2 dernières années, il n'a été comptabilisé qu'un quart (1/4) de nouveaux GFA d'investissement et seulement 10% des notaires en ont constitué plus de 3 en 2 ans.

7. Au cours des années 2022 et 2023, combien de GFA avec des associés membres de la famille ont-ils été créés au sein de votre Étude ?



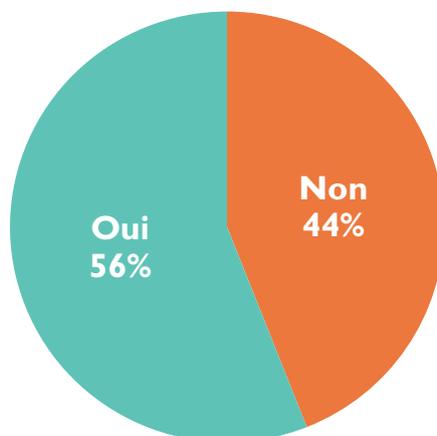
Même si les Notaires Conseils du Monde Rural sont nombreux à constituer des GFA familiaux (84%), ils n'en ont finalement créé que très peu au cours des 2 dernières années puisqu'une grande majorité (70%) en a formé moins de 5 en 2 ans. 16% n'en ont constitué aucun.

8. Selon vous, quel est le principal obstacle à la création d'un GFA ?



La nature trop limitée des biens détenus ou apportés est le frein principal à la création du GFA pour 63% des notaires, et la qualité des associés est également un obstacle pour une portion non négligeable (24%).

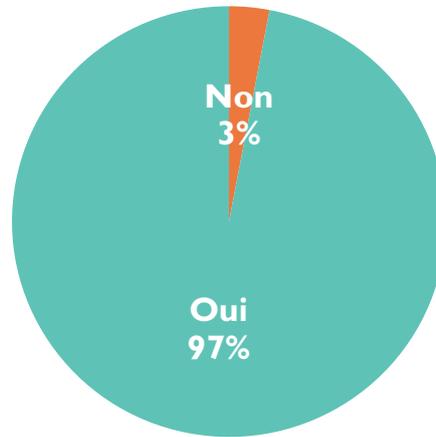
9. Avez-vous déjà eu à connaître d'un projet de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque ou éolien) envisagé sur des parcelles de terrain appartenant à un GFA ?



Les projets de production d'énergie renouvelable se développent en milieu agricole et sont une réalité à prendre en compte : plus de la moitié des notaires consultés (56%) ont déjà eu à connaître d'un tel projet sur une parcelle détenue par un GFA.

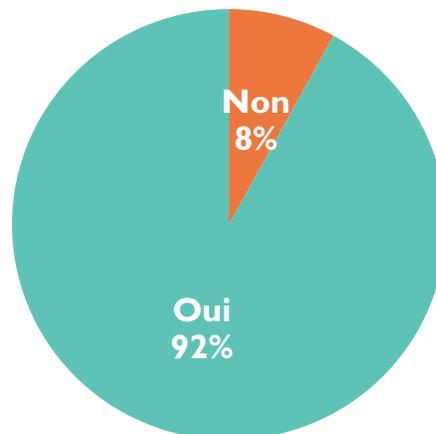
- 10. Si vous avez répondu oui à la question 9, avez-vous conseillé le retrait des parcelles concernées du patrimoine du GFA, de manière à préserver la possibilité pour les associés du GFA de bénéficier de l'exonération partielle de droits de mutation en cas de transmission à titre gratuit des parts de ce GFA ?**

Sur la base de 35 réponses positives renseignées à la question 9



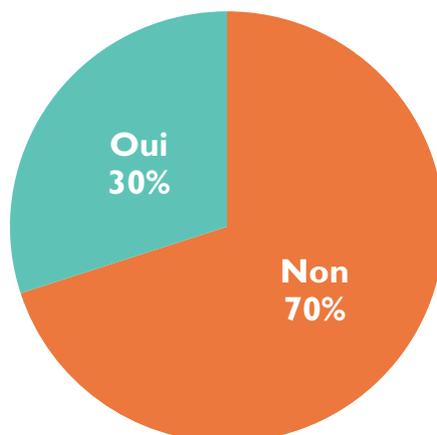
La quasi-totalité des notaires (97%) a été obligée de conseiller à ses clients de retirer du GFA les parcelles concernées par un projet de production d'énergie renouvelable pour ne pas les priver du bénéfice de l'exonération fiscale lors de la transmission des parts.

- 11. Seriez-vous favorable à un texte qui donnerait la possibilité à un GFA, à titre accessoire, de consacrer une partie des biens immobiliers lui appartenant à la production d'énergie renouvelable, directement ou en donnant à bail emphytéotique ou à bail à construction à un tiers, sans que cela ne remette en cause la possibilité d'appliquer l'exonération partielle susvisée en cas de transmission à titre gratuit ?**



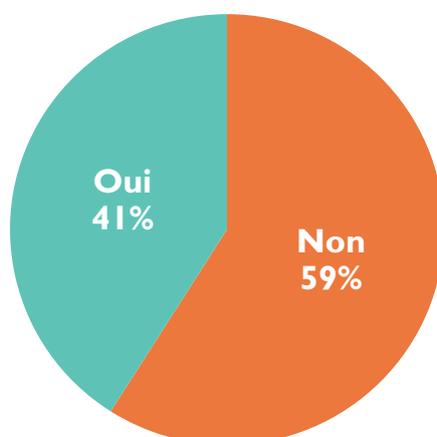
Les notaires consultés ont plébiscité (92%) l'extension de l'objet des GFA permettant d'affecter, à titre accessoire, les biens qu'ils possèdent à la production d'énergie renouvelable sans perdre le bénéfice du régime fiscal de faveur en cas de transmission des parts.

12. La fiscalité actuelle de la transmission des exploitations est-elle un frein à la reprise de l'exploitation par un descendant ?



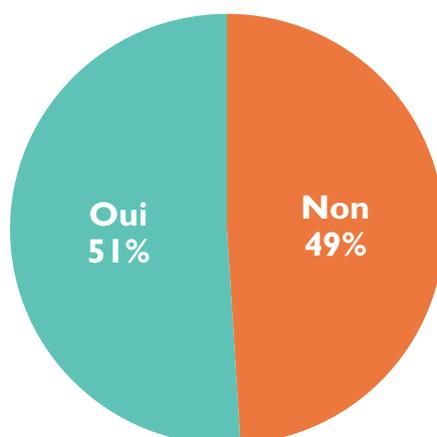
La fiscalité actuelle de la transmission intra-familiale n'est pas considérée comme un frein pour environ 2/3 des notaires.

13. La fiscalité actuelle de la transmission des exploitations est-elle un frein à la reprise de l'exploitation par un tiers ?



En revanche, les notaires sont plus nombreux à penser que la fiscalité de la transmission à un tiers est un obstacle à la reprise (41%).

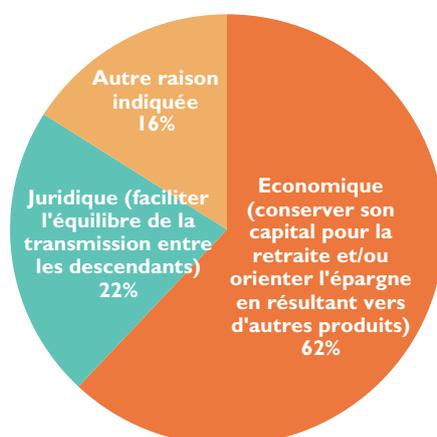
14. Constatez-vous une augmentation des transmissions de l'exploitation familiale à titre onéreux plutôt que gratuit ?



Les notaires constatent que les transmissions de l'exploitation familiale se réalisent davantage à titre onéreux qu'à titre gratuit à une courte majorité (51%).

15. Et si oui, quelle en est la raison ?

Sur la base de 32 réponses positives renseignées à la question 14

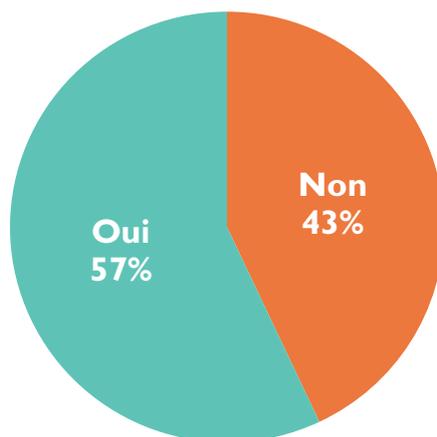


Le détail des autres raisons indiquées est présenté ci-dessous :

Raison	Nombre de réponses
De moins en moins d'enfants d'exploitants souhaitent reprendre l'exploitation parentale, au regard du temps passé sur l'exploitation et du peu de revenus tirés de l'activité ou à la retraite	1
Retraites versées est un argument très fréquemment avancé par les exploitants et héritiers qui justifie que bon nombre de cessions s'effectuent au profit d'un tiers, à titre onéreux	1
Multiplication des cessions hors cadre familial proche, les enfants ne souhaitant pas poursuivre l'activité agricole	1
Absence de repreneur familial	2

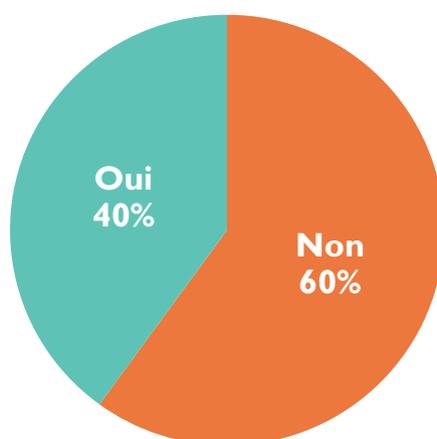
Pour les notaires ayant constaté une augmentation des transmissions familiales à titre onéreux des exploitations, celle-ci est essentiellement due au fait que les agriculteurs retraités ont besoin de revenus complémentaires (62%) et pour quelques-uns, la vente permet de faciliter l'équilibre entre les enfants (22%). Plus accessoirement, la raison avancée est l'absence de repreneur familial (16%).

16. Avez-vous déjà été confronté à la situation dans laquelle des parents agriculteurs partant à la retraite, ne peuvent envisager une donation et sont contraints de vendre leur exploitation à leurs descendants, eu égard à la faiblesse de leur retraite agricole ?



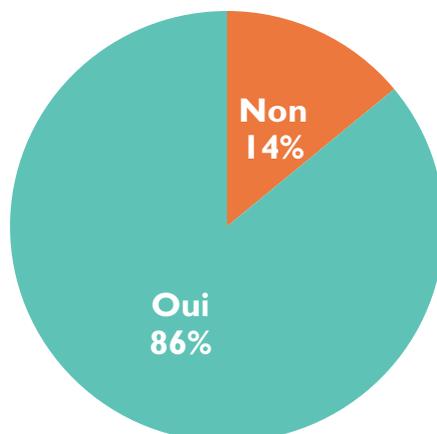
Chez plus d'un notaire sur deux, les agriculteurs partant à la retraite n'ont pas donné l'exploitation à leurs enfants mais ont été obligés de la vendre pour se constituer une retraite complémentaire.

17. Avez-vous déjà été confronté à une situation dans laquelle des héritiers ont été contraints de vendre tout ou partie de la propriété agricole reçue par décès, afin de faire face au paiement des DMTG ?



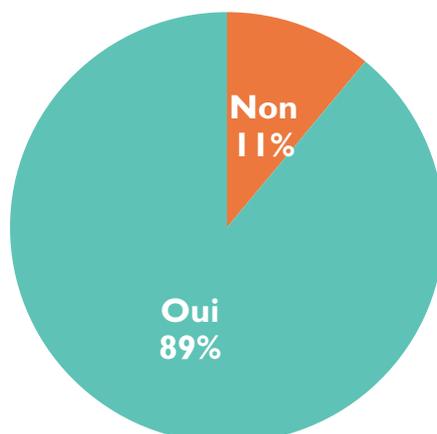
Dans 40% des cas, lors du décès des parents, les héritiers ont été obligés de vendre tout ou partie des biens reçus pour pouvoir payer les droits de succession.

- 18. Vous semblerait-il pertinent de mettre au point un système dans lequel, pour préserver le patrimoine immobilier agricole, le paiement des DMTG dus par les héritiers serait reporté, ce report d'imposition prenant fin en cas de cession des biens par les héritiers ?**



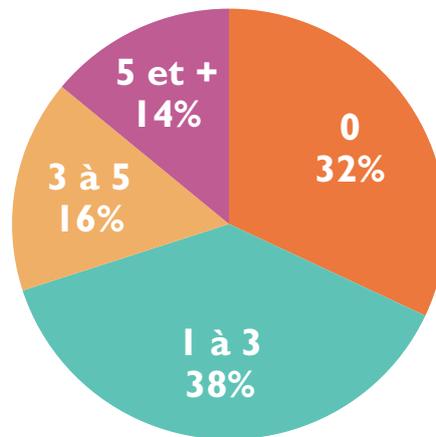
Fort du constat précédent, les notaires seraient à 86 % favorables à la mise en place d'un système de report d'imposition des droits de mutation qui seraient exigibles en cas de cession des biens par les héritiers.

- 19. Seriez-vous favorable à ce qu'à défaut de cession des biens à l'issue d'un délai de 15 ans, ce report d'imposition se transforme en exonération définitive ?**



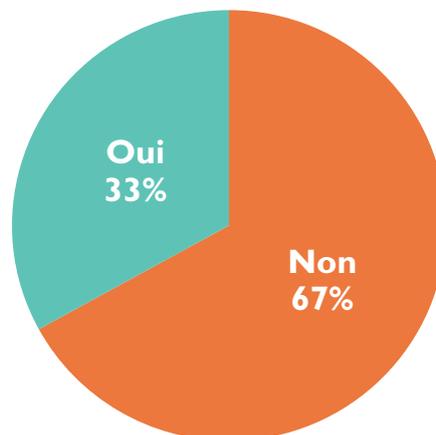
Pour compléter le système de report d'imposition des droits qui serait mis en place, les notaires sont massivement favorables à une exonération définitive au bout de 15 ans (89%).

20. Au cours des années 2022 et 2023 combien de ventes avez-vous reçues avec le bénéfice de l'article 1594 F quinquies E (TPF réduite pour l'acquisition d'un bien rural par un JA au cours des 4 années suivant la DJA et/ou prêts aidés) ?



Peu de ventes aux jeunes agriculteurs bénéficiant du régime de faveur des droits d'enregistrement ont été reçues au cours des deux dernières années. En effet, sur les 2/3 des notaires qui ont été concernés, plus de la moitié en ont reçues moins de 3 et même 1/3 de tous les notaires n'ont jamais eu l'occasion de faire application du taux réduit réservé aux jeunes agriculteurs dans certaines conditions.

21. Pensez-vous qu'il faille renforcer le contrôle de l'exploitation par rapport au contrôle du foncier support de l'exploitation ?



Un tiers des notaires (33%) est favorable au recentrage de la régulation du foncier plutôt qu'au contrôle du projet d'exploitation.

22. Avez-vous des propositions pour la simplification du droit rural en général ?

Verbatim des réponses

Détail de la réponse	Nombre de réponses
Vide ou RAS	10
Non (1 cas avec la précision de ne pas être favorable à des changements en permanence)	8
<ol style="list-style-type: none"> 1. Différence entre structure de production énergétique et activités agricoles lorsque la majorité des intrants ne proviennent pas de la ferme. 2. Révision du statut du fermage et lutte contre les "pas-de-porte". 3. Possibilité de report de DMTG mais avec engagement de ne pas vendre, sauf à un agriculteur installé, les terres et l'exploitation pendant 15 ans. 	1
Favoriser la fiscalité relative à la transmission des exploitations hors du cadre familial.	1
<ol style="list-style-type: none"> 1. Il serait opportun de simplifier voire abroger la loi Sempastous qui n'est qu'une perte de temps. 2. Permettre à un propriétaire d'exploiter ses propres terres sans craindre une demande concurrente en CDOA, ce qui abouti actuellement à créer des terres non cultivées. 	1
<ol style="list-style-type: none"> 1. Permettre au GFA d'être exonéré même si toutes les parcelles ne sont pas données à bail rural à long terme. 2. Permettre au GFA d'avoir des parcelles accessoires. 3. Simplifier les cessions des bois inférieurs à 4ha ou rémunérer correctement le notaire pour s'en occuper. 4. Autoriser les cessions de fumures et des améliorations afin d'éviter les montages douteux en la matière lorsque l'exploitation a la forme d'une exploitation individuelle. 5. Prendre position sur la fiscalité du pas-de-porte pour les baux cessibles hors cadre familial. 	1
<ol style="list-style-type: none"> 1. Les dispositions de l'article l594F quinquies E nécessitent trois conditions : biens situés en ZRR, délais de 4 ans depuis l'octroi des aides JA et plafonds de 99 000 euros. Ces trois leviers peuvent être modifiés en élargissant la zone, en allongeant le délai et en augmentant le seuil. 2. Créer un nouveau GFA d'épargnants ou d'investissement par exemple en ouvrant la qualité d'associés à des SCI. Le bénéfice de la réduction des DMTG sera limité dans les parts de SCI à la proportion de la valeur patrimoniale des parts de GFA au regard de la totalité des biens détenus par la SCI. 3. Aligner l'exonération des 314 de la valeur des biens ou des parts de GFA détenus par l'exploitant des biens ruraux ou des parts de GFA sur le régime du pacte Dutreil en supprimant le seuil de 300 000 euros ou de 500 000 euros. 4. Supprimer le seuil de 300 000 euros ou de 500 000 euros quand le bail rural à long terme contiendra des clauses environnementales sous certaines conditions notamment de durée d'exploitation environnementale. 5. Penser à la notion de guichet unique entre le contrôle de la détention du foncier et le contrôle de l'exploitation autrement dit : supprimer la CDOA et attribuer à la SAFER le contrôle a priori de toutes modifications d'exploitation et de détention du foncier directement ou indirectement dans des délais raisonnables de 3 mois par exemple. notion de guichet unique remplaçant droit de préemption, contrôle des structures et loi Sempastous. 6. Clarifier la nature fiscale du pas-de-porte pour les baux cessibles hors cadre familial en raison de la dévalorisation évidente du bien loué par bail rural à long terme. 7. En compensation de dispositions fiscales plus avantageuses pour les transmissions à titre gratuit, proposer une taxe promotionnelle de 3 % au lieu du droit fixe de 125% sur toutes les cessions de parts sociales de société agricole hors cadre familiale selon les définitions retenues en droit rural. 	1
Accélérer les procédures SAFER.	1
Adopter la mise en place des holdings dans les GFA - Supprimer la loi Sempastous qui est anti économique - Supprimer la loi qui fait perdre les DPB pour les agriculteurs qui ont dépassé 67 ans et qui touchent une retraite.	1
Alléger les contrôles sur les transmissions du foncier (SAFER et Sempastous) ainsi que les autorisations d'exploiter, dès lors que les bénéficiaires effectifs de ces opérations sont des agriculteurs actifs exerçant à titre principal.	1

Détail de la réponse	Nombre de réponses
Aller vers la cession d'un véritable Fond agricole par acte authentique et non des cessions disparates de foncier/matériel/cheptel ou autres faits par plusieurs professionnels sans concertation.	
Aménager la loi Sempastous - trop complexe - les démarches peuvent aller jusqu'à 9 mois - c'est incohérent.	
Assouplir le contrôle de la SAFER notamment depuis la Loi Sempastous pour les cessions de parts sociales, le système déclaratif est imbuvable, et surtout très intrusif dans le patrimoine des parties. Nous sommes à la limite de l'atteinte du droit de propriété, une de nos libertés fondamentales! Uniformiser la fiscalité des plus-values lors de la cession de l'exploitation détenue à titre personnel, abolir le principe des biens migrants patrimoine pro/patrimoine privé, voire même appliquer un forfait acceptable en fonction du prix de vente ou mieux envisager une exonération totale. Pour des exploitants le prix de vente est souvent leur capital retraite, compte tenu des faibles pensions versées par la MSA, et cette plus-value est considérée comme très confiscatoire.	
Aujourd'hui il est important de pouvoir faire entrer au capital d'un GFA des personnes morales.	
Clarifier la fiscalité de la transmission des exploitations agricoles. Voir la question de l'unité de l'exploitation agricole.	
Demande d'autorisation d'exploiter dématérialisée	
Déplafonnement des réductions pour bail rural à long terme (75 % sans limite)	
des évolutions concernant la matière des baux ruraux,	
Diminuer les délais d'instruction SAFER. Revenir sur la loi Sempastous en ce qui concerne le préemption SAFER.	
Diviser par deux le nombre de cas soumis à l'autorisation préalable du contrôle des structures et augmenter corolairement le nombre de cas soumis à simple déclaration.	
D'une manière générale, la fiscalité actuelle est un frein à l'initiative économique, à la pérennité et à la transmission des entreprises dont les entreprises agricoles. Et, plus généralement encore, la fiscalité des plus-values et de la transmission à titre gratuit retarde la transmission entre vifs des valeurs aux descendants, et de manière subséquente ralentit l'activité économique et l'investissement, et par voie de conséquence réduit le recouvrement de la TVA et des droits d'enregistrement à titre onéreux, de nombreuses d'opérations n'étant pas réalisées en l'absence de flux financier intergénérationnel. À mon sens il convient de libérer l'initiative et faciliter l'investissement mais non par des montages complexes de report ou autre, mais tout simplement par une réduction de la fiscalité immédiate lisible par tous les acteurs économiques.	
Élargir l'objet social des GFA/GFR; considérer le pas-de-porte verser par le preneur dans le bail cessible comme une indemnité non soumise à imposition pour le bailleur afin de faciliter le portage du foncier.	
Envisager une réforme agricole par le gouvernement.	
Établissement d'un outil adapté à la question de l'agrivoltaïsme pour éviter les contorsions juridiques entre bail emphytéotique, prêt à usage à l'agriculteur et contrat de prestations de services entre l'agriculteur et le preneur à bail.	
Permettre au bailleur de pouvoir bénéficier des avantages fiscaux liés au bail à long terme pour les opérations incluant un bail emphytéotique pour l'agrivoltaïsme.	
Fiscalité réduite en cas de cession à un descendant.	
Il faut faciliter les conditions d'obtention de l'autorisation liée au contrôle des structures qui est un frein au portage financier des exploitations et des fonds.	
La SAFER est souvent un frein à la liberté des parties.	
La suppression des notifications des donations jusqu'au 4ème degrés à la SAFER sur le foncier agricole et en ligne directe pour la donation de parts sociales pour la loi Sempastous la taxation des plus-values par l'exploitant cédant est une difficulté récurrente.	
Le bail cessible est un élément intéressant pour transmettre une exploitation. Le problème reste la fiscalité du pas-de-porte pour le bailleur.	
Moins de lourdeur administrative, moins de sur-transcription des textes européens.	
Permettre aux GFA de détenir du foncier supportant une installation photovoltaïque.	

Détail de la réponse	Nombre de réponses
Reconnaître le photovoltaïque comme étant une activité agricole (extension au GFA). Allègement des charges sociales notamment MSA et engagements de conservation (collectif et individuel) sur des délais plus restreints. Suppression des attestations de respect du Dutreil à transmettre à l'administration dans les 3 mois à compter de la fin de l'engagement individuel de conservation des parts.	1
Réduction du domaine d'intervention des SAFER	1
Réduire le délai de préemption de la SAFER à 10 jours et augmenter significativement les cas d'exonération.	1
Réduire le nombre des différents baux à long terme ; rééquilibrer le statut du fermage en assurant une plus grande liberté aux bailleurs.	1
Refonte du Code rural afin d'éviter les renvois trop présents.	1
Simplification de la mise en société de l'exploitation agricole surtout sur un plan fiscal car les textes sont à mon sens bien trop complexes.	1
Simplification des aides et du contrôle des structures.	1
Simplification des sociétés agricoles (au vu des multiples régimes existants).	1
Simplification du contrôle des structures. Suppression des SAFER.	1
Simplifier le régime des autorisations d'exploiter et simplifier les cessions de petites parcelles.	1
Simplifier les droits de préférence et de préemption des parcelles boisées, simplifier les différents seuils de surface, repenser la loi Sempastous.	1
Suppression du statut du fermage. Suppression des SAFER.	1
Supprimer le droit de préemption de la SAFER pour la vente de parcelle inférieure à 1 ha.	1
Tout en simplifiant les mesures administratives, le droit rural doit s'adapter aux enjeux de souveraineté agricole, favoriser l'installation d'agriculteurs tout en préservant l'environnement.	1

De nombreux notaires (72%) ont souhaité exprimer des propositions personnelles sur la simplification du droit rural, ce qui démontre l'intérêt des notaires pour les problématiques que rencontrent leurs clients agriculteurs.

Pour 2/3 des notaires ayant émis des propositions, celles les plus fréquemment suggérées concernent la **régulation du foncier** (34 %), demandant massivement une meilleure coordination des contrôles avec la simplification des notifications SAFER et même des autorisations d'exploiter et la révision de la loi Sempastous en assouplissant le régime des déclarations. Dans le même registre, plusieurs réclament une refonte du contrôle du foncier et de l'exploitation et de ses organes avec la création d'un guichet unique.

Ensuite, la **conservation du foncier par le GFA** est une préoccupation non négligeable évoquée par les notaires : 20% des propositions portent en effet à la fois sur l'extension de l'objet du GFA et de ses membres, mais également sur l'allègement de la fiscalité lors de la transmission à titre gratuit des parts pour laquelle un dé plafonnement du seuil d'exonération partielle est principalement sollicité.

Dans la continuité, la **fiscalité agricole** est aussi un sujet prégnant (25%) car elle est, selon les notaires, un frein à la transmission que celle-ci soit à titre onéreux ou à titre gratuit. Ainsi, une réforme sur la taxation des plus-values ainsi que sur le régime des droits d'enregistrement, comprenant l'application des taux réduits en particulier pour les jeunes agriculteurs, ou l'allègement par le biais de diminution ou de report de paiement, est attendue. Mais c'est principalement la pratique du pas-de-porte dans la cession des baux cessibles qu'il serait intéressant pour les notaires de préciser (10%).

Et parmi les autres propositions, à côté de certaines plus isolées comme la simplification de la cession des petites parcelles ou des parcelles boisées ou encore la valorisation du fonds agricole, pas moins de 16% des notaires appellent de leurs vœux une **révision du statut du fermage** pour laisser plus de liberté au bailleur, et d'une manière générale, une **réforme agricole**.



CONSEIL SUPÉRIEUR
DU NOTARIAT

—
INSTITUT
D'ÉTUDES
JURIDIQUES

60 Boulevard de La Tour-Maubourg
75007 Paris
Tél. : 01 44 90 30 00

csn.notaires.fr