ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles

Question orale n° 1553

Texte de la question

M. Albert Facon appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le problème de la fiscalisation des plus-values réalisées par des agriculteurs suite à une expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, particulièrement sur les terrains de la plate-forme multimodale Delta 3, située sur le territoire des communes d'Hénin-Beaumont, de Dourges et d'Oignies (Pas-de-Calais) sur 400 hectares. En raison du caractère forcé de la cession, des modalités d'imposition spécifiques sont prévues. Selon la loi du 19 juillet 1976 et de l'article 150 E du code général des impôts, la plus-value peut être totalement exonérée à condition que le cédant procède au réemploi de l'indemnité principale dans l'achat d'un ou plusieurs biens de même nature dans un délai de six mois à compter de la date de paiement de l'indemnité. Le problème est que ce délai de six mois est extrêmement court. Il se demande comment un agriculteur pourra retrouver un terrain de même nature en un si bref délai, et en particulier dans l'ex-bassin minier où la plupart des terres agricoles sont exploitées par de jeunes agriculteurs. De ce fait, ils subissent des taxations excessives et reversent au fisc une part importante de leurs indemnités. Cette situation est inacceptable sur deux points. En premier lieu, les agriculteurs qui perdent leur outil de travail au nom de l'intérêt général (on peut parler de délocalisation forcée de l'exploitation agricole) subissent un événement extérieur à leur volonté et sont de surcroît surtaxés. En effet, après impôt, le propriétaire-bailleur, soumis au régime des plus-values des particuliers, ou l'exploitant-fermier, soumis au régime des plus-values professionnelles, a une indemnité globale réduite de 20 %. En second lieu, les collectivités ou communautés de communes engagent plus de frais pour l'achat des terres eu égard à l'indemnité versée, surcoût qui est supporté par le contribuable (entre autres l'agriculteur) qui doit lui-même reverser en partie cette indemnité au fisc. Tout cela entraîne des contraintes financières inutiles pour l'agriculteur, les collectivités locales ou les communautés de communes. Il lui demande les dispositions qu'il compte prendre pour remédier à cette situation, supprimer le délai de six mois et, à terme, envisager l'exonération fiscale de ces plus-values.

Texte de la réponse

RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES RÉALISÉES
EN CAS D'EXPROPRIATION DE TERRAINS AGRICOLES

M. le président. M. Albert Facon a présenté une question, n° 1553, ainsi rédigée :

« M. Albert Facon appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le problème de la fiscalisation des plus-values réalisées par des agriculteurs suite à une expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, particulièrement sur les terrains de la plate-forme multimodale Delta 3, située sur le territoire des communes d'Hénin-Beaumont, de Dourges et d'Oignies (Pas-de-Calais) sur 400 hectares. En raison du caractère forcé de la cession, des modalités d'imposition spécifiques sont prévues. Selon la loi du 19 juillet 1976 et de l'article 150 E du code général des impôts, la plus-value peut être totalement exonérée à condition que le cédant procède au réemploi de l'indemnité

principale dans l'achat d'un ou plusieurs biens de même nature dans un délai de six mois à compter de la date de paiement de l'indemnité. Le problème est que ce délai de six mois est extrêmement court. Il se demande comment un agriculteur pourra retrouver un terrain de même nature en un si bref délai, et en particulier dans l'ex-bassin minier où la plupart des terres agricoles sont exploitées par de jeunes agriculteurs. De ce fait, ils subissent des taxations excessives et reversent au fisc une part importante de leurs indemnités. Cette situation est inacceptable sur deux points. En premier lieu, les agriculteurs qui perdent leur outil de travail au nom de l'intérêt général (on peut parler de délocalisation forcée de l'exploitation agricole) subissent un événement extérieur à leur volonté et sont de surcroît surtaxés. En effet, après impôt, le propriétaire-bailleur, soumis au régime des plus-values des particuliers, ou l'exploitant-fermier, soumis au régime des plus-values professionnelles, a une indemnité globale réduite de 20 %. En second lieu, les collectivités ou communautés de communes engagent plus de frais pour l'achat des terres eu égard à l'indemnité versée, surcoût qui est supporté par le contribuable (entre autres l'agriculteur) qui doit lui-même reverser en partie cette indemnité au fisc. Tout cela entraîne des contraintes financières inutiles pour l'agriculteur, les collectivités locales ou les communautés de communes. Il lui demande les dispositions qu'il compte prendre pour remédier à cette situation, supprimer le délai de six mois et, à terme, envisager l'exonération fiscale de ces plus-values. »

La parole est à M. Albert Facon, pour exposer sa question.

M. Albert Facon. Madame la secrétaire d'Etat au budget, je voudrais attirer votre attention sur le problème de la fiscalisation des plus-values réalisées par des agriculteurs à la suite d'une expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, en général, et plus particulièrement sur les terrains de la plate-forme multimodale Delta 3, située sur le territoire des communes d'Hénin-Beaumont, de Dourges et d'Oignies, pour plus de 400 hectares.

En raison du caractère forcé de la cession, des modalités d'imposition spécifiques sont prévues par la loi du 19 juillet 1976 et de l'article 150 E du code général des impôts : la plus-value peut être totalement exonérée à condition que le cédant procède au remploi de l'indemnité principale dans l'achat d'un ou plusieurs biens de même nature, dans un délai de six mois à compter de la date de paiement de l'indemnité. Le problème est que ce délai de six mois est extrêmement court. Comment un agriculteur peut-il retrouver des terrains de même nature dans un délai aussi bref, en particulier dans cette région où la plupart des terres agricoles sont exploitées par de jeunes agriculteurs ayant déjà subi des expropriations, notamment pour la réalisation du TGV-Nord, de l'autoroute A 1 et de nombreux échangeurs ?

De ce fait, ils subissent des taxations excessives et reversent au fisc une part importante de leurs indemnités. Cette situation est inacceptable sur deux points.

En premier lieu, les agriculteurs, qui perdent leur outil de travail au nom de l'intérêt général, doivent de surcroît s'acquitter de taxes. En effet, après impôt, le propriétaire bailleur soumis au régime des plus-values des particuliers ou l'exploitant fermier soumis au régime des plus-values professionnelles se retrouve avec une indemnité globale réduite de plus de 20 %.

En second lieu, les collectivités ou communautés de communes engagent plus de frais pour l'achat des terres, eu égard à l'indemnité versée, et le surcoût est supporté par les contribuables, parmi lesquels l'agriculteur, qui doit lui-même reverser en partie cette indemnité au fisc.

Tout cela entraîne des contraintes financières inutiles pour l'agriculteur, les collectivités locales ou communautés de communes. Madame la secrétaire d'Etat, serait-il possible, dans un premier temps, de prolonger ou de supprimer ce délai de six mois et, dans un second temps, d'envisager, peut-être, une

solution visant à faire en sorte que ces plus-values involontaires ne soient plus taxables ?
M. le président. La parole est à Mme la secrétaire d'Etat au budget.
Mme Florence Parly, *secrétaire d'Etat au budget.* Monsieur le député, comme vous le rappelez, l'article 150 E du code général des impôts exonère les plus-values réalisées à la suite de déclarations d'utilité publique prononcées en vue d'une expropriation lorsqu'il est procédé au remploi de l'indemnité par l'achat d'un ou plusieurs biens de même nature dans un délai de six mois.
Ce délai court à compter de la date de la perception de l'indemnité ou de son solde si celle-ci est versée par fractions successives. Il s'ajoute donc à celui écoulé depuis la date du transfert de la propriété des biens à la collectivité publique. Globalement, les contribuables expropriés disposent ainsi d'un délai largement supérieur à six mois pour procéder au remploi.
Au demeurant, j'observe que la condition de remploi exigée pour le bénéfice de cette exonération est appréciée de manière très souple : le remploi peut être effectué sans tenir compte de l'affectation du bien. Ainsi, le bénéfice de l'exonération est accordé en cas d'acquisition d'un immeuble bâti ou non au moyen de l'indemnité d'expropriation relative à un autre immeuble bâti ou non. Cette exonération peut également s'appliquer lorsque l'indemnité est utilisée en vue de la construction ou de la reconstruction d'un immeuble.
Cela dit, lorsqu'il ne peut être procédé au remploi de l'indemnité, la prise en compte de l'érosion monétaire combinée avec l'abattement de 5 % par année de détention du bien au-delà de la deuxième année et celui de 75 000 francs prévu en cas d'expropriation ou d'opération assimilée a pour effet de réduire de manière très importante, voire d'annuler, le montant de la plus-value taxable.
En pratique, seules les plus-values rapidement acquises font l'objet d'une taxation sensible, ce qui ne paraît pas injustifié.
J'espère, monsieur le député, que ces dispositions équilibrées sont de nature à répondre à vos préoccupations.
M. le président. La parole est à M. Albert Facon.
M. Albert Facon. J'ai bien entendu votre réponse, madame la secrétaire d'Etat. Mais ma préoccupation visait surtout les jeunes agriculteurs qui souhaitent réemployer leur argent pour acheter des terres en vue de les cultiver et non un immeuble bâti. Ce sont les plus taxés. J'ai bien compris que les autres pouvaient s'en sortir.

Données clés

Auteur : M. Albert Facon
Circonscription : Pas-de-Calais (14e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question orale
Numéro de la question : 1553
Rubrique : Plus-values : imposition
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 22 octobre 2001, page 5981
Réponse publiée le : 24 octobre 2001, page 6394
La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 22 octobre 2001